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

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

二零二三年五月

重要提示

中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的首次募集申请于 2021 年 5 月 17 日经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2021]1666 号文注册，并于 2021 年 6 月 7 日经中国证监会证券基金机构监管部机构部函[2021]1729 号《关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》备案。本基金基金合同于 2021 年 6 月 7 日生效。本基金管理人为中金基金管理有限公司，基金托管人为兴业银行股份有限公司。

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基础设施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、新购入基础设施项目、相应修订基金合同等事项，并提交本基金基金份额持有人大会决议。2023 年 4 月 25 日至 2023 年 5 月 17 日，基金份额持有人大会以通讯方式召开，大会审议通过了《关于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的议案》。本次扩募发售达到法律法规规定及基金合同约定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕相关手续之日起（具体以基金管理人届时公告为准），修订后的新基金合同正式生效，原基金合同同日起失效，本基金正式完成变更，基金合同当事人将按照修订后的新基金合同享受权利并承担义务。

本基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。

本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册、新购入基础设施项目的变更注册及证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为基础设施基金。基础设施基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金（以下简称“公募基金”）具有不同的风险收益特征。基础设施基金 80%以上的基金资产

投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基础设施基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。投资者应充分了解基础设施基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。本招募说明书中所称基础设施项目是指项目公司、基础设施资产的合称，其中项目公司是指直接拥有基础设施资产合法、完整产权的法人实体。

本基金主要投资于以仓储物流类基础设施项目为最终投资标的的基础设施资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括基础设施基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中，（1）基础设施基金的特有风险包括但不限于仓储物流行业的风险（宏观经济环境变化可能导致的行业风险；城市规划及基础设施项目周边便利设施、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），基础设施基金投资管理风险（基金投资的交易风险；基础设施项目运营风险；估值与现金流预测的风险；基础设施项目直接或间接对外融资的风险；基础设施项目收购与出售的相关风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；基础设施基金利益冲突与关联交易风险等），本次扩募发售及新购入基础设施项目相关的风险（扩募发售失败风险、摊薄即期回报的风险、发行前累计收益分配影响原基金份额持有人收益的风险、基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险），及其他与基础设施基金相关的特别风险（集中投资风险；流动性风险；基金管理人的管理风险；外部管理机构的尽职履约风险；计划管理人、托管人尽职履约风险；税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险；专项计划等特殊目的载体提前终止风险；原始权益人的信用评级变动风险；不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险、终止上市风险、相关参与机构的操作及技术风险、基金运作的合规性风险、证券市场风险等。具体请见本招募说明书第八部分“风险揭示”。

本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购、赎回。基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。本基金在上海证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、中国证券登记

结算有限责任公司相关规则办理。

本基金在基金合同存续期内，在满足《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》等规定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如基础设施项目交易金额超过基金净资产 20%或涉及扩募安排）等规定程序后，可单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入基础设施项目。具体新购入基础设施项目安排根据基金变更注册法律文件及前述基金份额持有人大会决议确定（如涉及）。

投资有风险，投资人在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同和基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基础设施基金相关规则，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

基金管理人提醒投资人基金投资的“买者自负”原则，在投资人作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资人自行负责。

基金管理人管理的其他基金的业绩不构成对本基金业绩表现的保证。基金的过往业绩并不预示其未来表现。本基础设施基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间基础设施项目真实的现金流分配情况，也不代表基础设施基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金基础设施资产评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基础设施基金财产，履行基础设施项目运营管理职责，但不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。

目 录

重要提示 1
第一部分 绪言 6
第二部分 释义 7
第三部分 基础设施基金整体架构 30
第四部分 基础设施基金治理 55
第五部分 基金管理人 83
第六部分 基金托管人 96
第七部分 相关参与机构 104
第八部分 风险揭示 109
第九部分 基金的募集 128
第十部分 基金份额的上市交易和结算 135
第十一部分 基金的投资 141
第十二部分 基金的财产 148
第十三部分 基础设施项目基本情况 151
第十四部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析 235
第十五部分 现金流测算分析及未来运营展望 273
第十六部分 原始权益人 298
第十七部分 基础设施项目运营管理安排 338
第十八部分 利益冲突与关联交易 371
第十九部分 基础设施基金扩募与基础设施项目购入 381
第二十部分 基金资产的估值 385
第二十一部分 基金的收益分配 394
第二十二部分 基金的费用与税收 397
第二十三部分 基金的会计与审计 402
第二十四部分 基金的信息披露 405
第二十五部分 基金的终止与清算 414
第二十六部分 基金合同的内容摘要 417

第二十七部分　基金托管协议的内容摘要 440
第二十八部分　对基金份额持有人的服务 467
第二十九部分　其他应披露事项 469
第三十部分　招募说明书的存放及查阅方式 473
第三十一部分　备查文件 474
第三十二部分　招募说明书附件 475

第一部分　绪言

《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》（以下简称“招募说明书”或“本招募说明书”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号—发售业务（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“《新购入基础设施项目指引》”）、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》等法律法规及其他有关规定，以及《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”）编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

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“基金”或“本基金”）是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。本基金管理人没有委托或授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或对本招募说明书作任何解释或者说明。

本招募说明书根据基金的基金合同编写，并经中国证监会注册。基金合同是约定基金合同当事人之间权利、义务的法律文件。基金投资人自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和本基金基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。基金投资人欲了解基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金的基金合同。

第二部分　释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、基金层面涉及的定义

1. 基金、基础设施基金或本基金：指中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

2. 基金管理人：指中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）。

3. 基金托管人：指兴业银行股份有限公司（以下简称“兴业银行”）。

4. 原始权益人：指基础设施基金持有的基础设施项目的原所有人，本基金首次发售及本次扩募发售时，指普洛斯中国控股有限公司（以下简称“普洛斯中国”）。

5. 财务顾问：指基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，对基础设施项目进行尽职调查、出具财务顾问报告（如需）或受托办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。本基金首次发售及本次扩募发售时，指中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）。

6. 外部管理机构：指根据运营管理服务协议为基金及基础设施项目提供运营管理服务的机构，本基金首次发售及本次扩募发售时，指普洛斯投资（上海）有限公司（以下简称“上海普洛斯”）。

7. 参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、外部管理机构等专业机构。

8. 首次发售/首次募集：本基金依法进行首次发行募集资金。募集资金用于投资“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”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权。

9. 扩募/扩募发售：指在基金存续期间内，经履行变更注册程序、取得基金份额持

有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入基础设施项目等相关法律法规允许的用途。具体扩募安排根据基金份额持有人大会决议确定。

10. 新购入基础设施项目：指在基金存续期间内，在满足法定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如基础设施项目交易金额超过基金净资产 20%或涉及扩募安排）等规定程序后，基金单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入基础设施项目。具体新购入基础设施项目安排根据基金变更注册法律文件及基金份额持有人大会决议确定（如涉及）。

11. 本次扩募发售：本基金本次依法进行扩募发行募集资金。

12. 本次交易：本基金通过本次扩募发售募集资金，用于投资“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”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得拟购入基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及拟购入基础设施项目完全的控制权和处置权。

13. 基金募集期：指自基金份额发售（含首次发售及扩募发售）之日起至发售结束之日止的期间，原则上不超过 5 个交易日，最长不得超过 3 个月。

14. 基金合同生效日：指基金募集（含首次发售及扩募发售）达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕相关手续的日期。首次发售基金合同生效日为基金首次募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期，即 2021 年 6 月 7 日。基金存续期发生扩募并进行基金变更注册的，新基金合同生效日为扩募发售成功，基金管理人办理完毕相关手续的日期，具体以基金管理人届时公告为准。

15. 基金合同终止日：指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期。

16. 存续期、封闭期：指首次发售基金合同生效之日（即 2021 年 6 月 7 日）起 50 年，但基金合同另有约定的除外。

17. 基金合同：指《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》及对基金合同的任何有效修订和补充。

18. 基金托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《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》及对该托管协议的任何有效修订和补充。

19. 账户监督协议：指基金管理人、计划管理人、基金托管人、计划托管人与各项目公司就本基金签订之《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之账户监督协议》及对该等账户监督协议的任何有效修订和补充。

20. 运营管理服务协议：指基金管理人、外部管理机构与各项目公司就本基金签订之《基础设施项目运营管理服务协议》及对该等协议的任何有效修订和补充。

21. 招募说明书或本招募说明书：指《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，2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目后，相应修订为《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》。

22. 基金产品资料概要：指中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品资料概要及其更新。

23. 上市交易公告书：指中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书，具体以首次发售及扩募发售披露的对应公告文件名称为准。

24. 基金合同当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。

25. 基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。

26. 投资人、投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称。

27. 个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人。

28. 机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织。

29. 合格境外机构投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投

资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定可以投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者。

30. 人民币合格境外机构投资者：指按照《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定，运用来自境外的人民币资金进行境内证券投资的境外法人。

31. 战略投资者：指符合本基金战略投资者选择的特定标准、事先与基金管理人签署配售协议、认购的基金份额期限具有锁定期的投资人，战略投资者包括原始权益人或其同一控制下的关联方及其它专业机构投资者。

32. 向原持有人配售：指基础设施基金扩募向扩募发售权益登记日登记在册的原基金份额持有人按相同的配售比例配售扩募份额。

33. 公开扩募：指基础设施基金扩募向不特定对象募集，公开扩募可以全部或者部分向扩募发售权益登记日登记在册的原基础设施基金份额持有人优先配售，网下机构投资者、参与优先配售的原基础设施基金份额持有人以及其他投资者，可以参与优先配售后的余额认购。

34. 定向扩募：指基础设施基金符合基金份额持有人大会决议规定条件的特定对象扩募发售，且每次发售对象不超过 35 名。

35. 定向扩募发售对象：指通过定向扩募认购并获得该次向特定对象发售基金份额的法人、自然人或者其他合法投资组织，不超过 35 名。证券投资基金管理公司、证券公司、银行理财子公司、保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发售对象。

36. 持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人：指基础设施基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有基础设施基金份额比例不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人。

37. 定价基准日：指计算定向扩募发售底价的基准日，为定向扩募发售期首日，基金份额持有人大会提前确定全部发售对象且发售对象包含《新购入基础设施项目指引》第四十八条第二款规定的投资者的，定价基准日还可以为基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日，定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交

易日基础设施基金交易均价的90%。

38. 基础设施基金交易均价：特定交易日基础设施基金交易总金额/特定交易日基础设施基金交易总份额。

39. 关联方：本基金的关联方包括关联法人和关联自然人。

（1）具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

1）直接或者间接持有本基金30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

2）持有本基金10%以上基金份额的法人或其他组织；

3）基金管理人、基金托管人、计划管理人、外部管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的法人或其他组织；

4）同一基金管理人、计划管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

（2）具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

1）直接或者间接持有本基金10%以上基金份额的自然人；

2）基金管理人、计划管理人、外部管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

3）本条第1）项和第2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满18周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益

对其进行倾斜的自然人。

40. 关联交易：是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除传统基金中基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

（1）基金层面：购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构等；

（2）资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

（3）项目公司层面：基础设施项目购入与出售、基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。

关联交易具体包括如下事项：

1)购买或者出售资产；

2)对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3)提供财务资助；

4)提供担保；

5)租入或者租出资产；

6)委托或者受托管理资产和业务；

7)赠与或者受赠资产；

8)债权、债务重组；

9)签订许可使用协议；

10)转让或者受让研究与开发项目；

11)购买原材料、燃料、动力；

12)销售产品、商品；

13)提供或者接受劳务；

14)委托或者受托销售；

15)在关联人的财务公司存贷款；

16)与关联人共同投资；

17)根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

18)法律法规规定的其他情形。

41. 基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额的转托管等业务。

42. 销售机构：指中金基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。

43. 场内：指通过具有相应业务资格的上海证券交易所会员单位利用上海证券交易所交易系统办理基金份额的认购、上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

44. 场外：指上海证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购业务的基金销售机构和场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

45. 会员单位：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位。

46. 登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人开放式基金账户和/或上海证券账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

47. 登记机构：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

48. 登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统，通过场外销售机构认购的基金份额登记在本系统。

49. 证券登记系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统，通过场内会员单位认购、买入的基金份额登记在本系统。

50. 上海证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设的上海证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户，基金投资者通过上海证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有上海证券账户。

51. 基金账户：指投资人通过场外销售机构在中国登记结算有限责任公司注册的、用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户。

52. 基金交易账户：指销售机构为投资人开立的、记录投资人通过该销售机构办理认购、基金交易、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。

53. 上市交易：指投资者通过上海证券交易所会员单位以集中竞价等方式买卖基金份额的行为。

54. 认购：指在基金募集期内，投资人根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为。

55. 转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管。前者即基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间进行转托管的行为或在证券登记系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为。后者即基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统和证券登记系统之间进行转托管的行为。

56. 基金资产总值或基金总资产：指基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并及个别财务报表层面计量的总资产。

57. 基金资产净值或基金净资产：指基金总资产减去基金负债后的价值 ，即基金合并及个别财务报表层面计量的净资产。

58. 基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数的价值。

59. 基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金资产净值和基金份额净值的过程。

60. 估值日：本基金的估值日为基金合同生效后每年 6 月 30 日及 12 月 31 日，以及当发生或潜在对基础设施资产有重大影响的事件而应调整基金估值时。

61. 基金可供分配金额：指在基金合并利润表中净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。法律法规另有规定的，从其规定。

62. 基金收益：指基金投资所得基础设施资产支持证券投资收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约。

63. 权益登记日：指登记享有分红权益的基金份额的日期，基金份额持有人在权益登记日持有的基金份额享有收益分配的权利。

64. 《基金可供分配金额测算报告》：基金管理人根据《基础设施基金指引》及《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，编制的基金可供分配金额测算报告。本次扩募发售时，指自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止及自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止（以下简称“预测期”）的基金模拟可供分配金额测算报告，上述报告经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并出具了编号为毕马威华振专字第 2300731 号的模拟可供分配金额测算报告审核报告。

65. 《关于基础设施项目的法律意见书》：指由北京市海问律师事务所出具的《关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目的法律意见书》。

66. 《关于新购入基础设施项目的法律意见书》：指由北京市海问律师事务所出具的《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购入基础设施项目的法律意见书》。

二、资产支持专项计划层面涉及的定义

1. 基础设施资产支持专项计划、资产支持专项计划或专项计划：指本基金存续期内已持有及可能购入的与基金管理人存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立的一个或多个基础设施资产支持专项计划的单称或统称，视上下文义而定。

2. 第 1 期基础设施资产支持专项计划、第 1 期资产支持专项计划或第 1 期专项计划：指“中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划”。

3. 第 2 期基础设施资产支持专项计划、第 2 期资产支持专项计划或第 2 期专项计划，指“中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划”。

4. 基础设施资产支持证券或资产支持证券：指资产支持专项计划项下发行的资产支持证券。

5. 第 1 期基础设施资产支持证券或第 1 期资产支持证券：指“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”。

6. 第 2 期基础设施资产支持证券或第 2 期资产支持证券：指“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”。

7. 计划管理人：指根据《专项计划标准条款》担任计划管理人的中金公司，或根据《专项计划标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构。

8. 基础设施资产支持证券持有人、资产支持证券持有人、专项计划份额持有人：指任何持有基础设施资产支持证券的投资者；于专项计划设立之日，基金管理人（代表基金的利益）持有专项计划的全部资产支持证券份额，系专项计划的单一基础设施资产支持证券持有人。

9. 计划托管人：指根据《专项计划托管协议》担任计划托管人的兴业银行，或根据该等协议任命的作为计划托管人的继任机构。为免疑义，计划托管人与基金托管人应当为同一主体。

10. 《专项计划标准条款》：指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的专项计划标准条款及对该等协议的任何有效修改或补充，具体以专项计划设立时签署的协议名称为准。

11. 《第 1 期专项计划标准条款》：指计划管理人为规范第 1 期资产支持专项计划的设立和运作而制订的《中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划标准条款》及对该协议的任何有效修改或补充。

12. 《第 2 期专项计划标准条款》：指计划管理人为规范第 2 期资产支持专项计划的设立和运作而制订的《中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划标准条款》及对该协议的任何有效修改或补充。

13. 《专项计划认购协议》：指计划管理人与认购人签署的《专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》，及对该等协议的任何有效修改或补充，具体以专项计划设立时签署的协议名称为准。

14. 《第 1 期专项计划认购协议》：指计划管理人与认购人签署的《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认购协议与风险揭示书》及对该协议的任何有效修改或补充。

15. 《第 2 期专项计划认购协议》：指计划管理人与认购人签署的《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认购协议与风险揭示书》及对该协议的任何有效修改或补充。

16. 《专项计划计划说明书》：指计划管理人签署的专项计划计划说明书，及对该等协议的任何有效修改或补充，具体以专项计划设立时签署的协议名称为准。

17. 《第 1 期专项计划计划说明书》：指计划管理人签署的《中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划计划说明书》及对该协议的任何有效修改或补充。

18. 《第 2 期专项计划计划说明书》：指计划管理人签署的《中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划计划说明书》及对该协议的任何有效修改或补充。

19. 资产管理合同：《专项计划标准条款》《专项计划认购协议》和《专项计划计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同。

20. 《专项计划托管协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与计划托管人签署的专项计划托管协议，及对该等协议的任何有效修改或补充，具体以专项计划设立时签署的协议名称为准。

21. 《第 1 期专项计划托管协议》：指计划管理人（代表第 1 期专项计划的利益）与计划托管人签署的《中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

22. 《第 2 期专项计划托管协议》：指计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）与计划托管人签署的《中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

23. 《股权转让协议》：指计划管理人以自己的名义，代表专项计划的利益，与各项目公司的原境外股东、上海普洛斯、各项目公司签署的关于各项目公司的原境外股东向专项计划转让其直接持有的项目公司股权的《股权转让协议》的合称或者单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。为免疑义，计划管理人（代表第 1 期专项计划的利益）通过持有广州保税普洛斯 100%股权而间接持有广州设管普洛斯 100%股权，故不涉及签署广州设管普洛斯 100%股权转让的《股权转让协议》。

24. 《第 1 期专项计划股权转让协议》：指计划管理人以自己的名义，代表第 1 期专项计划的利益，与已持有项目公司的原境外股东、上海普洛斯、已持有项目公司签署的关于各已持有项目公司的原境外股东向第 1 期专项计划转让其直接持有的各已持有项目公司的《股权转让协议》的合称或者单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。为免疑义，计划管理人（代表第 1 期专项计划的利益）通过持有广州保税普洛斯 100%股权而间接持有广州设管普洛斯 100%股权，故不涉及签署广州设管普洛斯 100%股权转让的《股权转让协议》。

25. 《第 2 期专项计划股权转让协议》：指计划管理人以自己的名义，代表第 2 期专项计划的利益，与各拟购入项目公司境外股东、上海普洛斯、各拟购入项目公司签署的关于各拟购入项目公司境外股东向第 2 期专项计划转让其持有的拟购入项目公司股权的《股权转让协议》的合称或者单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。

26. 《股东借款合同》：指计划管理人（代表专项计划的利益）分别与各项目公司签署的《股东借款合同》的合称或者单称（视上下文义而定），及对该等协议的任何有效修改或补充。

27. 《第 1 期专项计划股东借款合同》：指计划管理人（代表第 1 期专项计划的利益）分别与第 1 期资产支持专项计划项下各已持有项目公司签署的《股东借款合同》的合称或者单称（视上下文义而定），及对该等协议的任何有效修改或补充。

28. 《第 2 期专项计划股东借款合同》：指计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）分别与第 2 期资产支持专项计划项下各拟购入项目公司签署的《股东借款合同》的合称或者单称（视上下文义而定），及对该等协议的任何有效修改或补充。

29. 专项计划文件：指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《专项计划标准条款》《专项计划认购协议》《专项计划计划说明书》《专项计划托管协议》《股权转让协议》和《股东借款合同》。为免疑义，专项计划文件不包括《基金合同》《基金托管协议》、运营管理服务协议及账户监督协议。

30. 专项计划资产：指《专项计划标准条款》约定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

31. 专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于基础设施资产支持证券持有人享有的利益。

32. 专项计划资金：指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

33. 专项计划账户/专项计划托管账户：指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人处开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收项目公司偿付的股东借款本息及/或项目公司分配的股东利润（如有）、接收处分价款、接收项目公司因减资而向专项计划支付的减资款（如涉及）以及其他应属专项计划的款项，支付标的股权转让价款并根据相关法律法规的要求代扣代缴所得税、向项目公司增加注册资本（如涉及）及发放股东借款、支付专项计划利益及专项计划费用以及合格投资，均须通过专项计划账户进行。

34. 专项计划设立日：指计划管理人根据《专项计划标准条款》约定宣布的专项计划设立之日。

35. 专项计划终止日：指《专项计划标准条款》约定的专项计划终止之日，专项计划于以下任一情形发生之日终止：

（1）专项计划完成完全处分，且已完成相应的处分分配，同时合格的专项计划决定决议专项计划提前终止的；（2）合格的专项计划决定同意终止专项计划；（3）由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，或者专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止。

36. 专项计划存续期间：指专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止之间的不定期期间。

37. 权利义务转移日：指专项计划设立日，自该日起计划管理人（代表专项计划的利益）即成为项目公司股权的所有权人，即各项目公司的唯一股东（就广州设管普洛斯而言，系间接唯一股东），享有项目公司股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

38. 交割审计基准日：为权利义务转移日前一日的 24:00 时整，在权利义务转移日后的 15 个工作日内，由受聘的审计机构对截至交割审计基准日（含该日）各拟购入项目公司汇总净资产表进行审计并出具审计报告。

39. 专项计划直接决议：指在专项计划的基础设施资产支持证券持有人为单一投资人（“单一基础设施资产支持证券持有人”）的期间内，该单一基础设施资产支持证券持有人以书面的形式直接作出的基础设施资产支持证券持有人会议决议。为免疑义，基金管理人（代表基金的利益）在作为专项计划单一基础设施资产支持证券持有人的期间内，是由基金管理人以书面的形式作出专项计划直接决议。

40. 合格的专项计划决定：指基础设施资产支持证券持有人会议的决议（适用于专项计划的基础设施资产支持证券持有人并非单一基础设施资产支持证券持有人的情形）或专项计划直接决议（适用于专项计划的基础设施资产支持证券持有人为单一基础设施资产支持证券持有人的情形），视上下文义而定。

41. 基础资产：指由计划管理人代表专项计划的利益收购的各项目公司的 100%股权，以及计划管理人代表专项计划的利益，向各项目公司发放股东借款而享有的项目公司股东债权。

42. 股东借款：指计划管理人（代表专项计划的利益）根据《股东借款合同》的约定向项目公司发放的借款。

43. 处分标的：指在基础设施资产支持证券持有人作出处分决议并确定处分方案（“处分方案”）的情形下，计划管理人拟向任意第三方出售或变现的全部或部分的项目公司股权及/或项目公司股东债权或基础设施资产的单称或统称，具体以基础设施资产支持证券持有人决议的处分方案记载为准。

44. 处分：指向任意第三方出售或变现全部或部分处分标的。为免疑义，处分项目公司股东债权的，可以通过债权转让的方式进行，也可以通过该第三方向项目公司发放一笔借款并由项目公司以该笔款项偿还项目公司股东借款的方式进行；在发生处分的情况下，专项计划应当根据《专项计划标准条款》的约定进行处分分配。

45. 完全处分：指专项计划已完成对其所持有的全部专项计划资产的处分。

46. 处分分配：指分配资金来源于处分价款，并扣除专项计划承担的专项计划费用后向基础设施资产支持证券持有人进行的分配。

47. 特殊分配：指分配资金来源于投资剩余资金及其在专项计划账户内产生的孳息（如有），并扣除专项计划承担的专项计划费用后向基础设施资产支持证券持有人进行的分配。

48. 项目公司支付价款：指专项计划存续期间内，专项计划账户收到的各项目公司偿付的股东借款本息及各项目公司分配的股东利润，但不包括项目公司因处分所收取的处分价款。

49. 处分价款：指通过处分获得的现金收入。

50. 合格投资：指在《专项计划标准条款》允许的范围内，计划管理人（代表专项计划的利益）可以在有效控制风险、保持流动性、不影响当期分配的前提下，以现金管理为目的，将专项计划资金投资于银行存款。

51. 投资剩余资金：指在任一《股权转让协议》被解除的情况下，专项计划账户内等额于相应《股权转让协议》项下尚未实际支付或已实际收回的股权转让价款及尚未根据《股东借款合同》向相应项目公司实际发放的股东借款的资金。

52. 前期费用：包括为专项计划设立之目的及基础设施资产支持证券发行之目的而发生的银行询证费、认购资金的验资费、发行信息披露的费用、聘请法律顾问的律师费、

聘请评估机构对基础设施资产进行评估的初始评估费、聘请会计师事务所出具专业意见所应付的报酬等相关费用。为免疑问，在本基金本次扩募发售中，前期费用也包括项目公司交割审计费用。

53. 专项计划费用：指计划管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其收购、管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其收取的专项计划管理费（如有）而应承担的税收除外）和政府收费、证券登记费、计划管理人的管理费（如有）、计划托管人的托管费（如有）、聘请法律顾问的律师费（属于前期费用的律师费除外）、专项计划审计费（属于前期费用的审计费除外）、资金汇划费、验资费（认购资金的验资费除外）、银行询证费（属于前期费用的银行询证费除外）、执行费用、召开基础设施资产支持证券持有人会议（如有）的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

54. 执行费用：指因专项计划资产涉及诉讼或仲裁而发生的相关费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。

三、基础设施项目层面涉及的定义

1. 基础设施项目：指本基金根据《基础设施基金指引》通过资产支持专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。

2. 已持有基础设施项目：本基金持有的已持有项目公司、已持有基础设施资产的合称。

3. 拟购入基础设施项目：本基金拟持有的拟购入项目公司、拟购入基础设施资产的合称。

4. 项目公司/基础设施项目公司：指直接拥有基础设施资产合法、完整产权的法人实体。

5. 已持有项目公司：指本基金已通过第 1 期资产支持专项计划持有的项目公司，

具体指昆山普淀、苏州普洛斯、广州保税普洛斯、广州设管普洛斯、佛山普顺及北京普洛斯的单称及/或合称，视上下文而定。

6. 拟购入项目公司：指本基金拟通过第 2 期资产支持专项计划持有的项目公司，具体指青岛普洛斯、鹤山普洛斯及重庆普南的单称及/或合称，视上下文而定。

7. 标的股权：指各拟购入项目公司境外股东直接持有的拟购入项目公司的 100%股权。

8. 拟购入项目公司境外股东：指 China Logistics Holding XVII Srl、Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）及 China Logistics Holding (19) Pte. Ltd.的单称或合称，视上下文义而定；于《第 2 期专项计划标准条款》签署日，拟购入项目公司境外股东分别直接持有拟购入项目公司的全部股权。本基金收购前拟购入项目公司股权结构详见本招募说明书第三部分“基础设施基金整体架构”之“二、基金拟持有特殊目的载体情况”的“（二）项目公司概况”部分。

9. 项目公司股权：指计划管理人（代表专项计划的利益）直接或间接持有的各项目公司的 100%股权。

10. 已持有项目公司股权：指计划管理人（代表第 1 期专项计划的利益）直接或间接持有的各已持有项目公司的 100%股权。

11. 拟持有项目公司股权：指计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）直接持有的各拟购入项目公司的 100%股权。

12. 项目公司股东债权：指计划管理人（代表专项计划的利益）直接对项目公司享有的全部及/或任何债权。

13. 已持有项目公司股东债权：指计划管理人（代表第 1 期专项计划的利益）直接对已持有项目公司享有的全部及/或任何债权。

14. 拟持有项目公司股东债权：指计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）直接对拟购入项目公司享有的全部及/或任何债权。

15. 拟购入项目公司特定债务：指拟购入项目公司拟偿还的全部特定债务，包括关联方借款本金及其应付利息（如有）、银行贷款本金及应付利息（如有）。

16. 拟购入项目公司分红：拟购入项目公司应向拟购入项目公司境外股东支付的股东分红款及拟购入项目公司履行代扣代缴义务而计提的应付预提所得税（如涉及）。

17. 基础设施资产：指基础设施资产对应的房屋所有权及其所占有范围内的国有土地使用权的单称及/或合称，视上下文而定。

18. 已持有基础设施资产：指本基金已通过第 1 期资产支持专项计划持有的基础设施资产，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及普洛斯淀山湖物流园的单称及/或合称，视上下文而定。

19. 拟购入基础设施资产：指本基金拟通过第 2 期资产支持专项计划收购的基础设施资产，具体指以下基础设施资产对应的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权的单称及/或合称，视上下文义而定：（1）青岛普洛斯持有的位于中国山东省青岛市前湾保税港区的产证证载建筑面积共计为 120,756.01 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；（2）鹤山普洛斯持有的位于中国广东省鹤山市的产证证载建筑面积共计为 121,335.29 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；（3）重庆普南持有的位于中国重庆市巴南区的产证证载建筑面积共计为 209,539.83 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。

20. 模拟合并财务报表：指截至特定基准日，体现项目公司资产、负债及所有者权益情况的模拟汇总财务报表。首次发售时，为经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“毕马威华振审字第 2103809 号”审计报告的截至 2020 年 12 月 31 日各项项目公司近 3 年的模拟汇总财务报表。本次扩募发售时，为经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“毕马威华振审字第 2303498 号”审计报告的 2020 年度、2021 年度及 2022 年度拟购入项目公司的模拟汇总财务报表。

21. 拟购入项目模拟汇总净资产表：鉴于拟购入项目公司于报告期后、权利义务转移日前拟发生利润分配及部分关联款项清偿等调整事项，为模拟经上述调整后的截至 2022 年 12 月 31 日的报表情况，编制的拟购入项目公司基于若干假设的于 2022 年 12 月 31 日的模拟汇总净资产表。

22. 模拟汇总净资产表：鉴于拟购入项目公司于报告期后、权利义务转移日前拟发

生利润分配及部分关联款项清偿等调整事项，为模拟经上述调整后的截至报告期末的报表情况以及模拟合并入中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金截至 2022 年 12 月 31 日的报表情况，基于若干假设编制的截至 2022 年 12 月 31 日的中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司的模拟汇总净资产表，由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对上述模拟汇总净资产表进行了审阅，并出具了编号为“毕马威华振专字第 2300730 号”的审阅报告。

23. 基础设施资产年度估值：指在基金存续期间，基金管理人聘请的评估机构对基础设施资产出具的以每年 12 月 31 日为价值时点的评估价值；为免疑义，基础设施资产年度估值总和为截至每年 12 月 31 日本基金持有的全部基础设施资产，以当年 12 月 31 日为价值时点的评估价值总和。

24. 初始评估报告：指评估机构针对各拟购入基础设施资产分别出具的编号为粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 048 号、粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 049 号、粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 050 号的《估价报告》。

25. 跟踪评估报告：指评估机构针对本基金已持有基础设施资产出具的编号为粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 043 号的《基础设施公募基金 2022 年度评估报告》。

26. 扩募评估基准日：为 2022 年 12 月 31 日，评估机构以该日作为评估基准日，对基础设施项目进行评估，并按照《基础设施指引》相关规定出具评估报告。

27. 监督账户：指各项目公司根据账户监督协议在基金托管人处开立的人民币银行账户的合称，主要用于收取项目公司实收注册资本金、《股东借款合同》项下发放的股东借款及支付项目公司原股东的分红/股利及项目公司履行代扣代缴义务而计提的应付预提所得税（如涉及）、偿还项目公司的银行贷款及/或关联方借款等特定债务（如有）、归集项目公司各类现金资产、收取租金收入及物业管理服务费收入、收取外部借款（如有）、收取项目公司处分基础设施资产的处分收入（如有）和其他所有各类收入等；向项目公司股东支付减资款（如有）、支付运营管理服务协议及账户监督协议约定的其他款项，包括但不限于向项目公司费用账户拨付预算内款项等。

28. 昆山普淀：指昆山普淀仓储有限公司。

29. 苏州普洛斯：指苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司。

30. 广州保税普洛斯：指普洛斯（广州）保税仓储有限公司。

31. 广州设管普洛斯：指广州普洛斯仓储设施管理有限公司。

32. 佛山普顺：指佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司。

33. 北京普洛斯：指北京普洛斯空港物流发展有限公司。

34. 青岛普洛斯：指普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司。

35. 鹤山普洛斯：指鹤山普洛斯物流园有限公司。

36. 重庆普南：指重庆普南仓储服务有限公司。

37. 普洛斯集团：指原始权益人普洛斯中国的实际控制人 GLP Pte. Ltd.。

38. 普洛斯企发：指与各项目公司签订《物业服务合同》并为项目公司提供物业服务的普洛斯企业发展（上海）有限公司。

四、其他定义

1. 法律法规/中国法律：指现行有效并公布实施的中华人民共和国法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等。

2. 《基金法》或《证券投资基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

3. 《基础设施基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

4. 《销售办法》：指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公

开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

5. 《信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施的，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

6. 《运作办法》：指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

7. 《资产证券化业务规定》：指中国证监会公布并于 2014 年 11 月 19 日施行的《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》，包括其不时的修改及更新。

8. 958 号文：指《国家发展和改革委员会关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958 号）。

9. 《原始权益人香港法律意见书》：指由境外律师海问律师事务所有限法律责任合伙出具的日期为 2023 年 4 月 6 日的关于原始权益人普洛斯中国的法律意见书。

10. 《原始权益人控股股东开曼法律意见书》：指由境外律师 Harney Westwood & Riegels 出具的日期为 2023 年 3 月 31 日的关于原始权益人控股股东 CLH Limited 的法律意见书。

11. 《原始权益人实际控制人新加坡法律意见书》：指由境外律师 Linklaters Singapore Pte. Ltd.出具的日期为 2023 年 3 月 31 日的关于原始权益人实际控制人普洛斯集团的法律意见书。

12.《第一大基金持有人香港法律意见书》：指由境外律师海问律师事务所有限法律责任合伙出具的日期为2023年3月31日的关于GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 的法律意见书。

13. 《青岛普洛斯境外股东巴巴多斯法律意见书》：指由境外律师 CLARKE GITTENS FARMER 出具的日期为 2023 年 4 月 4 日的关于青岛普洛斯境外股东的法律意见书。

14. 《鹤山普洛斯境外股东香港法律意见书》：指由境外律师 Linklaters 出具的日期为 2023 年 3 月 31 日的关于鹤山普洛斯境外股东的法律意见书。

15.《重庆普南境外股东新加坡法律意见书》：指由境外律师 Linklaters Singapore Pte. Ltd.出具的日期为 2023 年 3 月 31 日的关于重庆普南境外股东的法律意见书。

16. 中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

17. 银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或中国银行保险监督管理委员会。

18. 中国基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

19.《业务规则》：指上海证券交易所、登记机构、中金基金管理有限公司、基金销售机构的相关业务规则，包括但不限于《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号—发售业务（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》等规则及对其不时做出的修订；上海证券交易所及登记机构发布的相关通知、指引、指南。

20.《业务办法》：指《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》。

21.《新购入基础设施项目指引》：指《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》

22.《上市规则》：指《上海证券交易所证券投资基金上市规则》。

23.《新购入项目申报工作的通知》：指《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》。

24. 规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介。

25. 不可抗力：指基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。

26. 工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日。

27. 元：指人民币元。

28. 尽职调查基准日：指 2022 年 12 月 31 日。

29. 报告期：指 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

30. 基金报告期：指 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日。

第三部分　基础设施基金整体架构

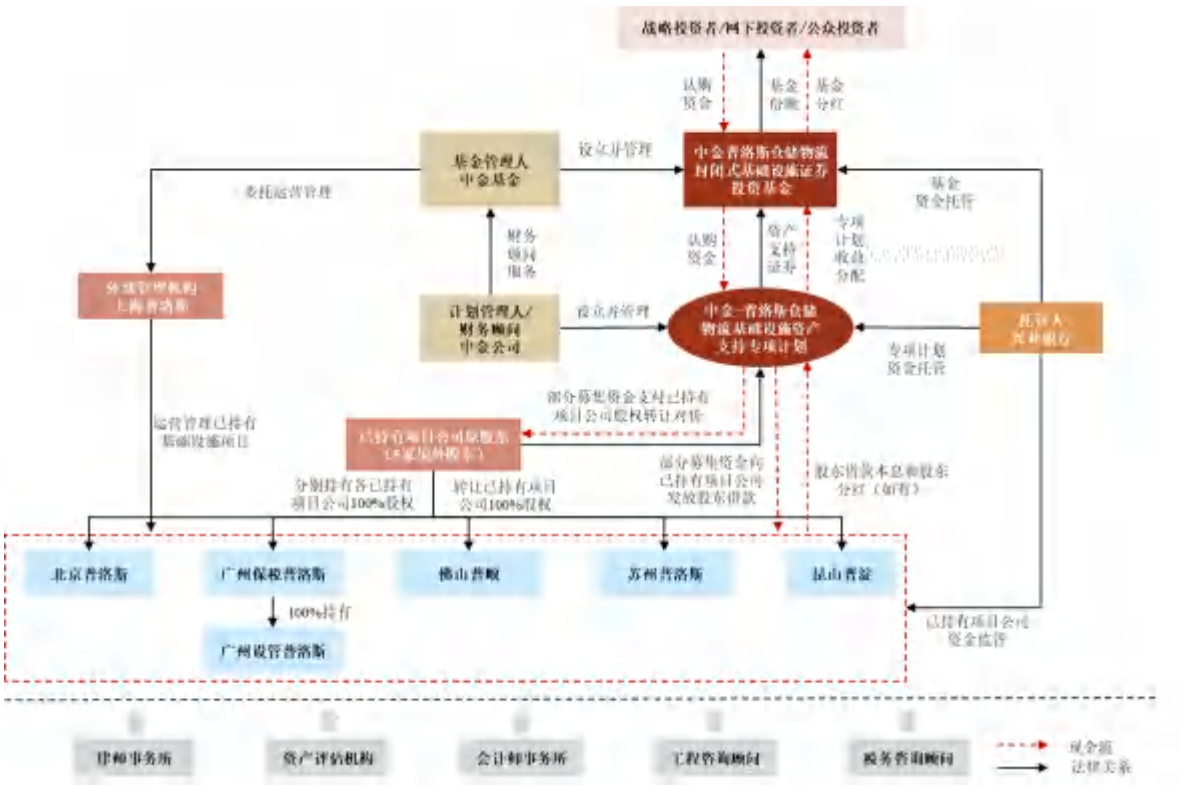
一、基金整体架构及涉及的交易安排

（一）交易结构图

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“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”，并通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有 7 处基础设施资产（以下统称“已持有基础设施资产”）所属的 6 家项目公司（以下统称“已持有项目公司”）的全部股权和对该等已持有项目公司的全部股东债权。本基金通过第 1 期资产支持专项计划受让已持有项目公司股权前，上述已持有项目公司均由注册在香港的普洛斯中国间接全资持有，其中广州设管普洛斯为广州保税普洛斯的全资子公司，其余已持有项目公司均为外商独资企业。

本基金首次发售时，整体交易架构如下图所示：

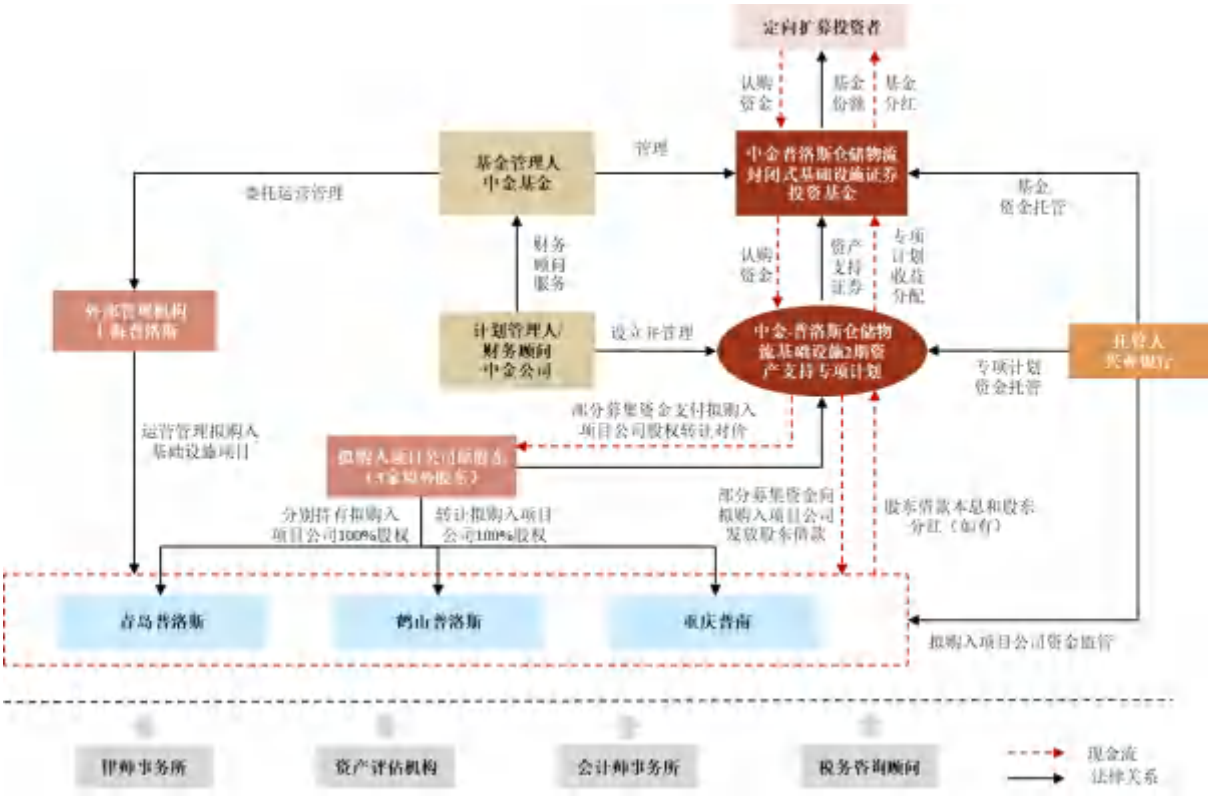
图 3-1-1-1：基础设施基金首次发售时交易架构示意图



本基金本次扩募发售投资的基础设施资产支持证券为“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”，并将通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有 3 处拟购入基础设施资产所属的 3 家拟购入项目公司的全部股权和对该等拟购入项目公司的全部股东债权。本基金通过第 2 期资产支持专项计划受让拟购入项目公司股权前，上述拟购入项目公司均由注册在香港的普洛斯中国间接全资持有，均为外商独资企业。

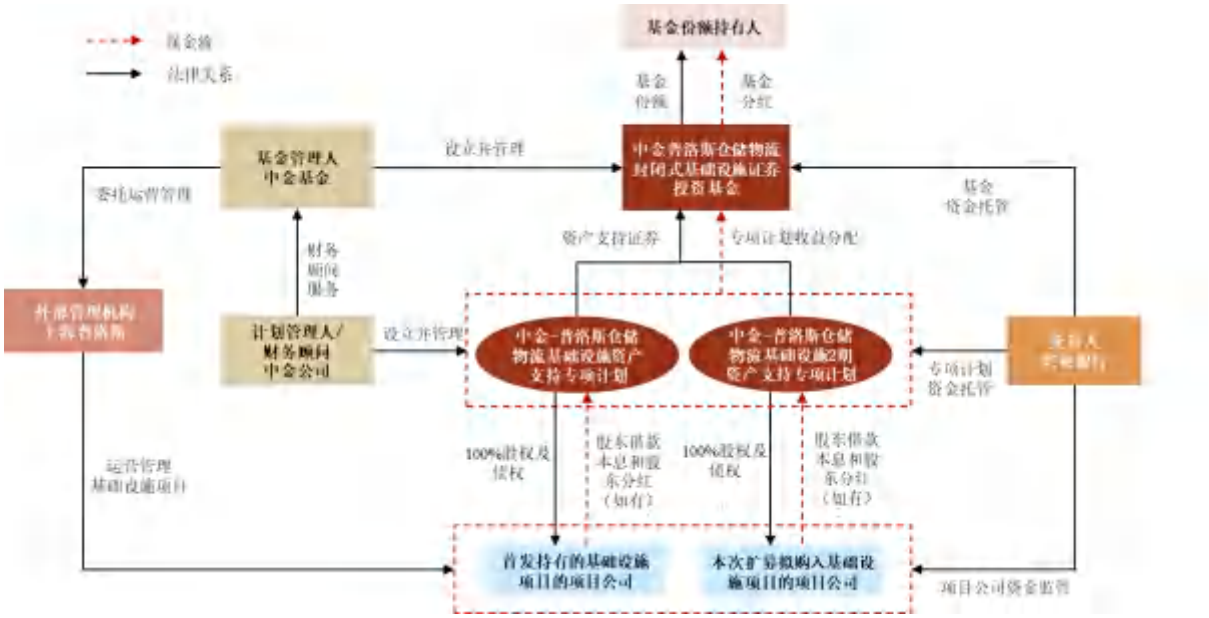
本基金本次扩募发售整体交易架构如下所示：

图 3-1-1-2：基础设施基金本次扩募发售交易架构示意图



本次扩募发售完成后，本基金的产品结构变更如下：

图 3-1-1-3：基础设施基金本次扩募发售完成后产品结构示意图



（二）交易安排

本基金本次定向扩募的实际募集金额在扣除基金层面预留费用后，拟全部用于认购第 2 期基础设施资产支持专项计划的全部资产支持证券，第 2 期基础设施资产支持专项计划在预留并支付专项计划费用后，拟以基金的剩余认购款项全部用于收购拟购入基础设施项目。

本基金首次发售的交易安排详见本基金首次发售时披露的招募说明书，本基金扩募发售阶段交易安排如下：

1. 基金变更注册、修订后的基金合同生效与基金投资

（1）在国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过本次交易相关事项后，本基金管理人将依法向特定对象发售扩募份额，向上海证券交易所申请办理扩募份额上市事宜，实施基础设施项目交易，并完成全部呈报批准程序；

（2）基金管理人委托中金公司担任基础设施基金财务顾问，办理基础设施基金扩募份额发售的路演推介、定价、配售等相关业务活动。本次扩募发售采取定向扩募形式。定向扩募发售对象不超过 35 名，且定向扩募的发售价格不低于定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价的 90%。本次新购入基础设施项目的原始权益人或其受同一实

际控制的关联方参与战略配售比例为基金发售数量的 20%，持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月；

（3）本次扩募发售基金募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，且基金管理人向中国证监会办理完毕相关手续后，本次修订的基金合同生效，原基金合同同时失效，本基金正式完成变更，基金合同当事人将按照修订后的基金合同享受权利并承担义务。本次修订的基金合同生效后，本基金扩募资金扣除募集期的认购资金利息以及基金成立初期必要税费（如有）外，全部投资于由中金公司作为计划管理人发行的“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”，基金管理人（代表基金的利益）成为该基础设施资产支持证券单一持有人。“中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划”设立之日即本次发行权利义务转移日，自权利义务转移日起，计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）即成为拟购入项目公司的所有权人，即拟购入项目公司的唯一股东。本基金通过第 2 期资产支持证券持有拟购入项目公司全部股权和对拟购入项目公司的全部股东债权，通过第 2 期资产支持证券和拟购入项目公司等载体取得拟购入基础设施项目完全所有权。

2. 第 2 期资产支持专项计划设立与投资

（1）第 2 期专项计划的设立

第 2 期专项计划发行期届满前，若基金管理人（代表基金的利益）支付的认购资金支付至第 2 期专项计划募集资金专户内，则届时应由受聘的会计师事务所对认购资金进行验资。验资完成后，计划管理人应在 2 个工作日内将第 2 期专项计划募集资金（不包括利息，代扣银行手续费）全部划转至已开立的第 2 期资产支持专项计划账户。认购资金划入第 2 期资产支持专项计划账户之日为第 2 期专项计划设立日。计划管理人于该日宣布第 2 期专项计划设立并于该日或其后第一个工作日通知所有认购人，并在第 2 期专项计划设立日起 5 个工作日内向计划托管人提交验资报告。为免疑义，认购资金在认购人缴款日（含）至第 2 期专项计划设立日前一日（含）期间不计息。

（2）第 2 期专项计划的投资

第 2 期资产支持专项计划根据资产管理合同、《第 2 期专项计划股权转让协议》和《第 2 期专项计划股东借款合同》等的约定，拟以基金的认购款项：（1）预留并支付

相关第 2 期专项计划费用；（2）受让拟购入项目公司全部股权、向拟购入项目公司增加注册资本（如需）；（3）通过发放股东借款的形式完成对拟购入项目公司的债权投资，用于拟购入项目公司支付应付股东分红款及预提所得税、偿付拟购入项目公司借款本金及其应付利息（如有）；（4）在《第 2 期专项计划标准条款》允许的范围内，计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）可以在有效控制风险、保持流动性、不影响当期分配的前提下，以现金管理为目的，将第 2 期专项计划资金进行合格投资。

待各拟购入项目公司完成向拟购入项目公司境外股东支付分红款及相应税务清缴、工商登记等交割手续后，计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）将根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定向拟购入项目公司境外股东支付股权转让价款并完成预提所得税的代扣代缴。具体流程如下：

1）第 2 期专项计划税费预留

第 2 期专项计划募集的认购资金划至第 2 期资产支持专项计划账户后，计划管理人应预留部分第 2 期专项计划资金用于支付必要的第 2 期专项计划费用，包括向登记托管机构支付证券登记费、缴纳《第 2 期专项计划股权转让协议》项下应由买方承担的印花税等。

2）专项计划基础资产投资安排

a）债权投资：计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）拟通过发放股东借款的形式完成对各拟购入项目公司的债权投资，定向用于 1）拟购入项目公司向原股东支付分红款及预提所得税；2）偿付拟购入项目公司借款本金及其应付利息（如有）。

b）股权收购：计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）拟向各拟购入项目公司境外股东收购拟购入项目公司全部股权。

《第 2 期专项计划股权转让协议》约定各拟购入项目公司境外股东根据《第 2 期专项计划股权转让协议》约定的条款及条件，分别将其持有的标的股权转让予计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）。根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，自第 2 期专项计划设立之日起，计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）即成为标的股权的所有权人，即各拟购入项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

3）合格投资

在《第 2 期专项计划标准条款》允许的范围内，计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）可以在有效控制风险、保持流动性、不影响当期分配的前提下，以现金管理为目的，将专项计划资金进行合格投资。

3. 标的股权交割及股权收购价款孳息安排

（1）标的股权交割安排

1）股权交割

根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，自第 2 期专项计划设立日起，计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）将成为标的股权的所有权人，即拟购入项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

2）工商变更登记及其他相关手续

根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，拟购入项目公司应在计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）支付标的股权收购价款之前办理完成标的股权变更至计划管理人名下的工商变更登记手续。

拟购入项目公司均为外商投资企业，本次股权收购完成后，拟购入项目公司将变更为内资企业。根据相关监管规则，原则上在办理拟购入项目公司工商变更登记手续后视同已提交外商投资企业注销报告，相关信息将由市场监督管理部门推送至商务主管部门，拟购入项目公司无需另行报送。此外，拟购入项目公司将在公司所在地可办理相关业务的银行办理外商投资企业基本信息登记变更手续。

3）标的股权收购价款支付安排

在《第 2 期专项计划股权转让协议》约定的前提条件被计划管理人（根据基金管理人指示）确认满足或豁免的前提下，计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）将向各拟购入项目公司境外股东一次性支付标的股权的收购价款。

本次股权收购涉及向拟购入项目公司境外股东支付股权收购价款，计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）作为境内买方对外支付股权收购价款将按相关监管要求在主管税务机关办理对外支付税务备案手续，并代扣代缴拟购入项目公司境外股东的企业所

得税。完成税务备案手续后，根据外汇监管相关规则，计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）在完成相关登记手续后在可办理相关业务的银行办理对外支付手续。

《第 2 期专项计划股权转让协议》约定的标的股权收购价款支付前提条件主要包括：基金已完成扩募且扩募资金已经募集到位、第 2 期专项计划资金已经募集到位并设立、《第 2 期专项计划股权转让协议》及《第 2 期专项计划股东借款合同》等相关协议已经签署并有效、拟购入项目公司特定债务已经全部清偿、拟购入项目公司特定担保已经全部解除并已办理完毕相关资产抵押/应收账款质押登记注销手续、拟购入项目公司 100%股权已经工商变更登记至计划管理人名下，且各拟购入项目公司的法定代表人已工商变更登记为基金管理人指定人员、董事/执行董事、监事、经理（如设经理）、拟购入项目公司章程已提交市场监督管理局完成备案等。

（2）交割审计及损益安排

如果在模拟汇总净资产表基准日（2022 年 12 月 31 日）至交割审计基准日（含该日）的期间内，拟购入项目公司发生损益的（即交割资产净值与模拟资产净值存在差额），应当按照收益归第 2 期专项计划享有、损失由拟购入项目公司境外股东承担的原则来进行处理。

具体而言：

1）若经审计的交割资产净值大于模拟资产净值，则标的股权的收购价款金额不予调整；

2）若经审计的交割资产净值少于模拟资产净值，则标的股权的收购价款需根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定相应调整，即标的股权收购价款相应扣除模拟资产净值与交割资产净值的差额部分。

其中，交割资产净值为经审计的截至权利义务转移日前一日 24:00 时（“交割审计基准日”，含该日）净资产表所记载的“总资产”—“总负债”—“投资性房地产”；模拟资产净值为经审阅的截至模拟汇总净资产表基准日（2022 年 12 月 31 日）净资产表所记载的“总资产”—“总负债”—“投资性房地产”； 由受聘的审计机构对截至交割审计基准日 24:00 时（含）的拟购入项目公司净资产表进行审计，并在权利义务转移日后的 15 个工作日内出具审计报告。

（3）股权收购价款孳息安排

根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，股权收购价款在第 2 期专项计划设立日至第 2 期专项计划实际向拟购入项目公司境外股东支付股权收购价款期间产生的孳息拟按照固定计息期限（90 日）、届时计划管理人（代表第 2 期专项计划利益）与计划托管人签署的合格投资相关协议约定的利率水平计算，并支付予拟购入项目公司境外股东。基于上述安排，目前《第 2 期专项计划股权转让协议》约定向拟购入项目公司境外股东支付股权转让对价款的时间为在专项计划设立 90 日以后，并依据《第 2 期专项计划股权转让协议》约定的其他付款时间前提条件达成后进行支付。

4. 基金与资产支持专项计划的投资运作

（1）基金管理人及计划管理人根据基金和资产支持专项计划相关文件的约定，承担资产管理责任。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的，并将 90%以上合并后基金年度可供分配金额向基金份额持有人进行分红，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）。计划管理人执行基金管理人（代表基金的利益）作为资产支持证券单一持有人的决定；

（2）上海普洛斯继续受托担任基础设施基金的外部管理机构，在法律、法规允许的范围内负责已持有和拟购入基础设施项目的日常运营管理、制定及落实仓储物流运营策略等；

（3）兴业银行继续受托担任基金托管人、计划托管人以及项目公司账户的监督人，主要负责保管基金财产、权属文件；监督重要资金账户及资金流向；监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露及保险购买情况等；监督项目公司运营收入、支出及借入款项资金安排等。

二、基金特殊目的载体情况

（一）基金已持有特殊目的载体情况

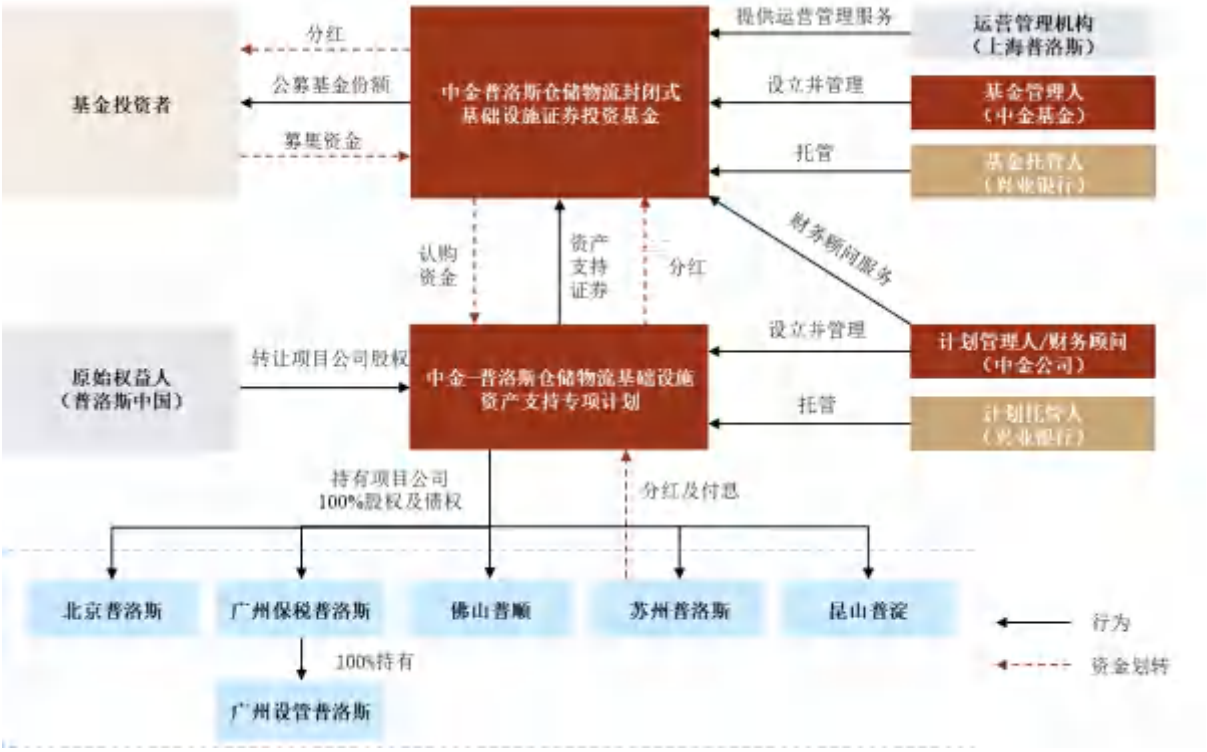
本基金首次发售时已投资“中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划资产

支持证券”，并通过持有该资产支持证券全部份额，进而间接持有了 7 处基础设施资产（“已持有基础设施资产”）所属的 6 家项目公司（“已持有项目公司”）的全部股权和对该等已持有项目公司的全部股东债权。本节简述已持有资产支持证券和项目公司情况，关于已持有特殊目的载体情况详见本基金首次发售时披露的招募说明书。

1. 第 1 期基础设施资产支持证券的基本情况

本基金已持有的资产支持证券和项目公司情况如下：

图 3-2-1-1：本基金已持有的资产支持证券和项目公司情况示意图



中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划的基本信息如下：

表 3-2-1-1：中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划的基本信息表

证券名称	中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划
证券代码	189904.SH
证券简称	R 普洛斯 1
交易场所	上海证券交易所

发行规模	58.35 亿元
原始权益人	普洛斯中国控股有限公司
计划管理人	中国国际金融股份有限公司
专项计划成立日	2021 年 6 月 9 日
专项计划到期日	2071 年 6 月 9 日

2. 已持有项目公司概况

已持有的 6 个项目公司均为依法设立并合法存续的有限责任公司，已于 2021 年 6 月完成股权转让并工商登记至计划管理人名下。项目公司基本信息如下表所示：

表 3-2-1-2：已持有的 6 个项目公司基本信息

序号	项目公司注册名称	项目名称	股东名称	法定代表人	成立日期	统一社会信用代码	注册资本	注册地址	经营范围
1	北京普洛斯空港物流发展有限公司（“北京普洛斯”）	普洛斯北京空港物流园 普洛斯通州光机电物流园	中国国际金融股份有限公司	邵晓晔	2005 年 4 月 11 日	91110000772552462X	22773.865134 万元人民币	北京市顺义区北京空港物流基地顺畅大道 15 号	标准厂房及仓储设施的建设和经营管理；货物仓储、配送服务；信息咨询服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
2	普洛斯（广州）保税仓储有限公司（“广州保税普洛斯”）	普洛斯广州保税物流园	中国国际金融股份有限公司	邵晓晔	2004 年 11 月 16 日	91440116767686570X	24921.893897 万元人民币	广州保税区保盈西路 12 号	装卸搬运和仓储业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址 http://cri.gz.gov.cn/。依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
3	广州普洛	普洛斯增	普洛斯	邵晓	2005 年	91440101783750923C	5,000 万元人	广州市增	装卸搬运和仓储

序号	项目公司注册名称	项目名称	股东名称	法定代表人	成立日期	统一社会信用代码	注册资本	注册地址	经营范围
	斯仓储设施管理有限公司（“广州设管普洛斯”）	城物流园	（广州）保税仓储有限公司	晔	10 月 20 日		民币	城区荔新九路 1 号首层	业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址 http://cri.gz.gov.cn/。依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
4	佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司（“佛山普顺”）	普洛斯顺德物流园	中国国际金融股份有限公司	邵晓晔	2007 年 2 月 14 日	91440606797794767A	11403.3301 万元人民币	佛山市顺德区大良街道五沙顺德科技工业园 A 区西-8-1 地块之二	开发建设物流仓储设施及工业厂房，出租物业及提供物业管理服务（不含法律、行政法规以及国务院决定须经许可经营的房地产开发经营项目）。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
5	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司（“苏州普洛斯”）	苏州望亭普洛斯物流园	中国国际金融股份有限公司	邵晓晔	2007 年 6 月 13 日	91320500661771291P	20710.5947 万元人民币	苏州市相城区望亭镇海盛路 68 号	仓储设施的建设、经营（道路货物运输除外），并提供相关的咨询服务和物业管理服务（涉及许可经营的项目凭许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	昆山普淀仓储有限公司（“昆山普淀”）	普洛斯淀山湖物流园	中国国际金融股份有限公司	邵晓晔	2008 年 10 月 6 日	913205836805 0085XY	36875.57 万元人民币	江苏省昆山市淀山湖镇双马路 1 号 2 号房	普通货物的仓储（不含运输）和仓储配套服务，仓储设施的开发建设、经营以及相关的技术咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）基金拟持有特殊目的载体情况

本基金本次扩募发售拟持有特殊目的载体结构安排与已持有特殊目的载体结构安排相似，具体情况如下：

1.第 2 期资产支持证券概况

（1）第 2 期基础设施资产支持证券的基本情况

第 2 期专项计划的资产支持证券不分级。每一份第 2 期资产支持证券均代表其持有人享有的第 2 期专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《第 2 期专项计划认购协议》和《第 2 期专项计划标准条款》的规定接受第 2 期专项计划利益分配的权利。

1）第 2 期基础设施资产支持证券名称

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。

2）第 2 期基础设施资产支持证券管理人

中国国际金融股份有限公司。

3）第 2 期基础设施资产支持证券的发行规模

第 2 期基础设施资产支持证券的目标发行规模根据基础设施基金本次扩募发售发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《第 2 期专项计划认购协议》确定，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《第 2 期专项计划认购协议》中确认的金额为准。

4）第 2 期基础设施资产支持证券的发行方式

按照每份基础设施资产支持证券的面值发行。

5）第 2 期基础设施资产支持证券面值

每份基础设施资产支持证券的面值为 100 元。

6）产品期限

自第 2 期专项计划成立之日起至 2071 年 6 月 6 日，但可根据第 2 期专项计划的合

格的专项计划决定的要求延期或提前终止。为免疑义，如基金存续期限发生顺延的，除届时基金管理人（代表基金的利益）另有决议外，第 2 期专项计划期限亦自动顺延至基金存续期限终止日。

7）信用级别

第 2 期基础设施资产支持证券不参与信用评级。

8）权益登记日

收益分配的权益登记日为每个分配兑付日的前一个工作日。权益登记日结束时在登记机构登记在册的第 2 期基础设施资产支持证券持有人有权取得第 2 期基础设施资产支持证券在当期的收益分配。

9）预期收益率

第 2 期基础设施资产支持证券不设预期收益率，以拟购入基础设施项目未来运营、管理产生的现金流以及未来处分收入（如有）向第 2 期基础设施资产支持证券持有人进行分配。

10）分层情况

第 2 期基础设施资产支持证券不分层。

（2）第 2 期资产支持专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

1）第 2 期资产支持专项计划资产的构成

第 2 期资产支持专项计划资产包括但不限于以下资产：

A．认购人根据《第 2 期专项计划认购协议》及《第 2 期专项计划标准条款》交付的认购资金；

B. 第 2 期资产支持专项计划设立后，计划管理人按照《第 2 期专项计划标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于持有的拟购入项目公司股权及拟购入项目公司股东债权、因持有拟购入项目公司股东债权而获得的还款本息、因持有拟购入项目公司股权而获得的股东利润、投资剩余资金及其在第 2 期资产支持专项计划账户内产生的孳息（如有）、处分处分标的取得的处分价款、

预留费用、合格投资收益以及其他根据第 2 期资产支持专项计划文件的约定属于第 2 期资产支持专项计划资产的资产）。

第 2 期资产支持专项计划依据《第 2 期专项计划计划说明书》及《第 2 期专项计划标准条款》终止以前，第 2 期资产支持证券持有人不得要求分割第 2 期资产支持专项计划资产，不得要求第 2 期资产支持专项计划回购第 2 期资产支持证券。资产管理合同另有约定的除外。

2）第 2 期资产支持专项计划费用

第 2 期资产支持专项计划费用指计划管理人合理支出的与第 2 期资产支持专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其收购、管理和处分第 2 期资产支持专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其收取的第 2 期资产支持专项计划管理费（如有）而应承担的税收除外）和政府收费、证券登记费、计划管理人的管理费（如有）、计划托管人的托管费（如有）、聘用法律顾问的律师费（属于前期费用的律师费除外）、第 2 期资产支持专项计划审计费（属于前期费用的审计费除外）、资金汇划费、验资费（认购资金的验资费除外）、银行询证费（属于前期费用的银行询证费除外）、执行费用、召开第 2 期资产支持证券持有人会议（如有）的会务费、第 2 期资产支持专项计划清算费用、计划管理人为履行拟购入项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据第 2 期资产支持专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

为第 2 期资产支持专项计划的设立而发生的前期费用，不由第 2 期资产支持专项计划承担。

除《第 2 期专项计划标准条款》另有明确认定外，在第 2 期资产支持专项计划存续期间实际发生的应由第 2 期资产支持专项计划资产承担的费用从第 2 期资产支持专项计划资产中支付，列入第 2 期资产支持专项计划费用。计划管理人以固有财产先行垫付的，有权从第 2 期资产支持专项计划资产中优先受偿。

计划管理人、计划托管人因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或第 2 期资产支持专项计划资产的损失，以及处理与第 2 期资产支持专项计划运作无关的事项发生的费用等不列入第 2 期资产支持专项计划资产应承担的费用。

3）第 2 期资产支持专项计划资金的运用

第 2 期资产支持专项计划资金的运用安排详见本招募说明书第三部分“基础设施基金整体架构”之“一、基金整体架构及涉及的交易安排”之“（二）交易安排”。

4）第 2 期资产支持专项计划资产的处分

A．第 2 期资产支持专项计划资金由计划托管人托管，并独立于拟购入项目公司境外股东、计划管理人、计划托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

B．拟购入项目公司境外股东、计划管理人、计划托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，第 2 期资产支持专项计划资产不属于其清算财产。

C．计划管理人管理、运用和处分第 2 期资产支持专项计划资产所产生的债权，不得与拟购入项目公司境外股东、计划管理人、计划托管人、第 2 期资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。计划管理人管理、运用和处分不同资产支持专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

D．计划管理人可根据合格的专项计划决定对第 2 期资产支持专项计划的资产进行处分。在经合格的专项计划决定批准或指示的情形下，计划管理人应当在收到基金管理人发出的处分方案及对应的分配方案后，自行或指示拟购入项目公司根据处分分配决议确定的处分方案对处分标的进行处分。

E. 除依《资产证券化业务规定》及其他有关规定和上述第 D 条之约定进行处分外，第 2 期资产支持专项计划资产不得被处分。

（3）第 2 期资产支持专项计划的设立、终止等事项

1）第 2 期资产支持专项计划的设立

第 2 期资产支持专项计划的设立过程详见本招募说明书第三部分“基础设施基金整体架构”之“一、基金整体架构及涉及的交易安排”之“（二）交易安排”。

2）第 2 期专项计划的终止与清算

第 2 期资产支持专项计划不因第 2 期基础设施资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或计划管理人的解任或辞任而终止；第 2 期资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任计划管理人承担并享有《第 2 期专项计划标准条款》的相应权利义务。

第 2 期资产支持专项计划于以下任一情形发生之日（“第 2 期资产支持专项计划终止日”）终止：

A．第 2 期资产支持专项计划完成完全处分，且已完成相应的处分分配，同时合格的专项计划决定决议第 2 期资产支持专项计划提前终止的；

B．合格的专项计划决定同意终止第 2 期资产支持专项计划；

C．由于法律或法规的修改或变更导致继续进行第 2 期资产支持专项计划将成为不合法，或者第 2 期资产支持专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止。

（4）信息披露安排

第 2 期资产支持专项计划存续期间，计划管理人应按照《第 2 期专项计划标准条款》和《第 2 期专项计划计划说明书》和其他第 2 期专项计划文件的约定以及《资产证券化业务规定》等相关法律、法规的规定向第 2 期资产支持证券持有人进行信息披露。

（5）第 2 期资产支持专项计划主要交易文件摘要

1）《第 2 期专项计划标准条款》

《第 2 期专项计划标准条款》明确约定了第 2 期资产支持专项计划资金的运用和收益、第 2 期资产支持证券、计划管理人的陈述和保证以及权利和义务、认购人的陈述和保证、第 2 期资产支持证券持有人的权利和义务、第 2 期资产支持专项计划账户、第 2 期资产支持专项计划的分配、信息披露、第 2 期资产支持证券持有人大会、第 2 期计划管理人的解任和辞任、第 2 期专项计划费用、风险揭示、资产管理合同和第 2 期专项计划的终止等内容。

2）《第 2 期专项计划认购协议》

第 2 期计划管理人将根据市场情况，与第 2 期资产支持证券认购人签署相应的《第

2 期专项计划认购协议》。《第 2 期专项计划认购协议》按照《第 2 期专项计划标准条款》约定的原则，确定第 2 期资产支持证券具体的认购份数、认购价格以及认购资金数额等事项。

3）《第 2 期专项计划托管协议》

计划管理人将根据市场情况，与托管人签署相应的《第 2 期专项计划托管协议》。《第 2 期专项计划托管协议》将主要约定计划管理人及托管人的陈述与保证、权利和义务，第 2 期专项计划资产保管、划款指令的发送、确认和执行、第 2 期专项计划资金的运用及资金划拨安排、第 2 期专项计划的会计核算和账户核对、信息披露及托管报告、计划托管人和计划管理人之间的业务监督、计划托管人的解任和管理人的更换、第 2 期专项计划的费用等内容。

4）《第 2 期专项计划股权转让协议》

作为买方的计划管理人（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）与各拟购入项目公司境外股东、各拟购入项目公司及上海普洛斯就相关项目公司的股权转让事宜分别相应签署《第 2 期专项计划股权转让协议》，《第 2 期专项计划股权转让协议》主要约定收购价款及支付前提条件、收购价款的支付、权利义务转移日前的义务、权利义务转移日及之后的义务等内容。

5）《第 2 期专项计划股东借款合同》

计划管理人（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）与相关拟购入项目公司就股东借款的发放分别相应签署《第 2 期专项计划股东借款合同》，《第 2 期专项计划股东借款合同》具体约定了股东借款金额、借款用途、借款期限、借款利率及利息、借款的偿还、双方的权利和义务、拟购入项目公司的陈述与保证等内容。

2. 拟购入项目公司的基本情况

经基金管理人、计划管理人核查并根据《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，拟购入项目公司均为依法设立并合法存续的有限责任公司，均已完成工商注册登记。本基金通过第 2 期资产支持专项计划受让拟购入项目公司股权前，拟购入项目公司基本信息如下表所示：

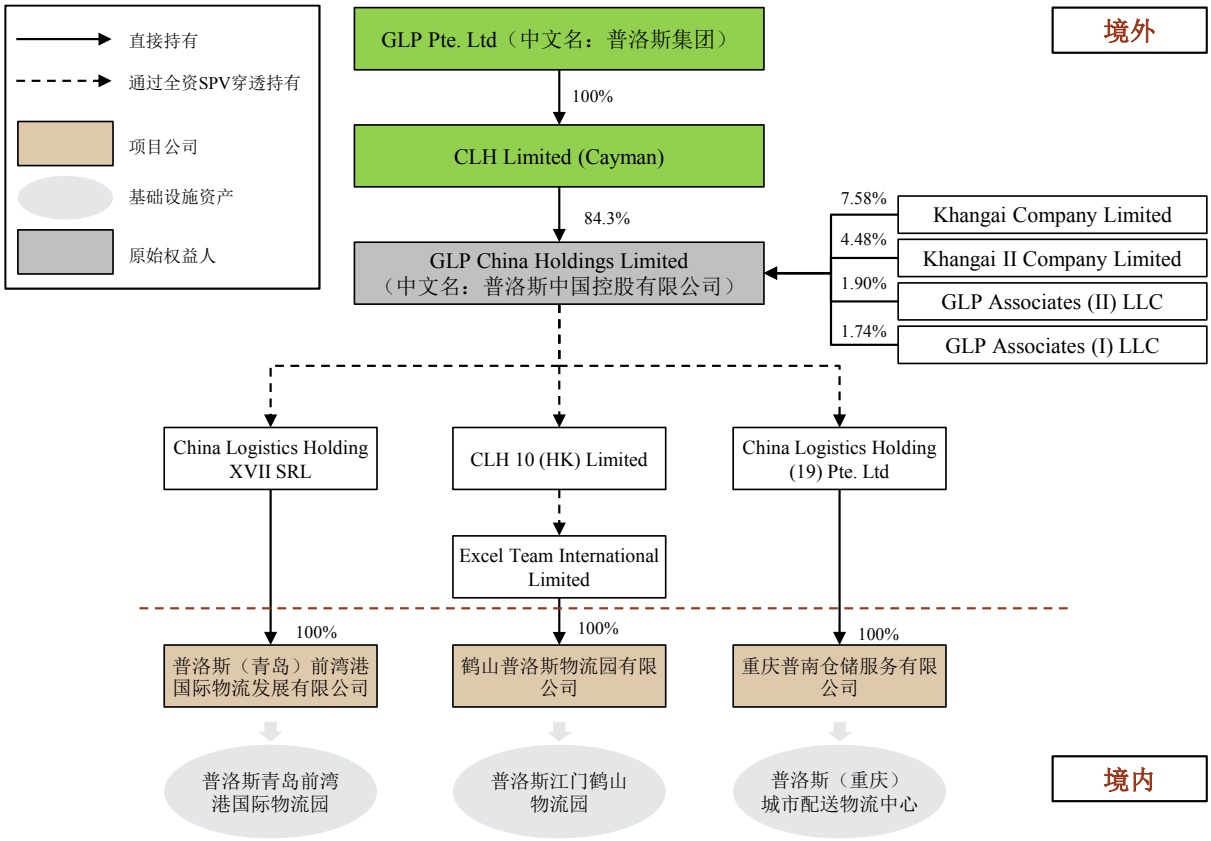
表 3-2-2-1：拟购入项目公司基本信息

序号	项目公司注册名称	项目名称	股东名称	法定代表人	成立日期	统一社会信用代码	注册资本	注册地址	经营范围
1	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	普洛斯青岛前湾港国际物流园	China Logistics Holding XVII Srl	马晓杰	2006 年 6 月 27 日	91370220787580 3785	3,800 万美元	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区前湾保税港区月湾路 7 号（A）	工业及物流仓储设施的开发、经营管理以及提供相关的咨询服务。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）
2	鹤山普洛斯物流园有限公司	普洛斯江门鹤山物流园	Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）	宋舸	2014 年 6 月 4 日	91440700094340240L	3,370 万美元	鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、2 号之一、2 号之三、6 号、6 号之一、6 号之二	仓储服务，物流仓储设施的建设、经营及相关的咨询和服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	重庆普南仓储服务有限公司	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	China Logistics Holding (19) Pte. Ltd.	刘希良	2011 年 11 月 15 日	91500113584266 6371	4,400 万美元	重庆市巴南区南彭镇街上	一般项目：仓储服务（不含危险化学品和危险废物）、工业设施的经营及相关咨询和管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3. 拟购入项目公司股权结构及股东出资情况

截至本招募说明书签署之日，本次扩募涉及的 3 个拟购入项目公司均为外商独资企业。具体持股情况如下图所示：

图 3-2-2-1：本次扩募发售前拟购入项目公司股权结构图



经基金管理人、计划管理人核查并根据《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，各拟购入项目公司股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定，各拟购入项目公司的股东均以货币方式对相应拟购入项目公司进行出资，拟购入项目公司股东出资情况如下表所示：

表 3-2-2-2 拟购入项目公司股东出资情况

项目公司名称	股东名称	出资数额	实缴金额	出资比例	出资方式
普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	China Logistics Holding XVII Srl	3,800 万美元	3,800 万美元	100%	货币
鹤山普洛斯物流园有限公司	Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）	3,370 万美元	3,370 万美元	100%	货币
重庆普南仓储服务有限公司	China Logistics Holding (19) Pte. Ltd.	4,400 万美元	4,400 万美元	100%	货币

4. 拟购入项目公司历史沿革

经基金管理人、计划管理人核查并根据《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，各拟购入项目公司设立程序符合当时适用的《外资企业法》《公司法》的规定；各拟购入项目公司历史涉及的重大股权变动符合当时适用的《外资企业法》《公司法》的规定。

各拟购入项目公司历史沿革中的设立、重大重组等情况，具体如下：

（1）拟购入项目公司一 ：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司

1）设立情况

普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司成立于 2006 年 6 月 27 日，注册资本 2,000 万美元，投资总额 6,000 万美元，由 Prologis China Holding XVII Srl[1] 以货币方式出资设立。就此，根据青岛市工商行政管理局经济技术开发区分局于 2006 年 8 月 31 日出具的说明文件，青岛市工商行政管理局经济技术开发区分局已于 2006 年 6 月 27 日向青岛普洛斯核发了营业执照。

根据普洛斯中国提供的资料并经核查，基金管理人和计划管理人认为青岛普洛斯为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，青岛普洛斯的设立程序符合当时适用的《外资企业法》及《公司法》的规定。

2）重大股权变动

根据普洛斯中国说明并经核查，青岛普洛斯自设立以来发生的重大股权变动情况如下：

（a）2008 年第一次增资

2008 年 2 月 22 日，青岛普洛斯的注册资本由 2,000 万美元增加至 2,800 万美元，由 Prologis China Holding XVII Srl 以货币方式认缴。就此，青岛市工商行政管理局于 2008 年 2 月 22 日向青岛普洛斯核发了《企业法人营业执照》。

（b）2008 年第二次增资

[1] 根据普洛斯中国说明，系青岛普洛斯境外股东 China Logistics Holding XVII Srl 曾用名，下同。

2008 年 10 月 21 日，青岛普洛斯的注册资本由 2,800 万美元增加至 3,800 万美元，投资总额由 6,000 万美元增加至 8,000 万美元，由 Prologis China Holding XVII Srl 以货币方式认缴。就此，青岛市工商行政管理局于 2008 年 10 月 21 日向青岛普洛斯核发了《营业执照》。

根据普洛斯中国提供的资料并经核查，基金管理人和计划管理人认为青岛普洛斯上述股权变动符合当时适用的《外资企业法》及《公司法》的规定。China Logistics Holding XVII Srl 持有青岛普洛斯 100%股权，青岛普洛斯属于外商投资企业。

（c）重大重组情况

根据普洛斯中国说明并经核查，除上述“2）重大股权变动”所述的增资外，青岛普洛斯自设立以来至尽职调查基准日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况。

（2）拟购入项目公司二：鹤山普洛斯物流园有限公司

1）设立情况

鹤山普洛斯物流园有限公司成立于 2014 年 6 月 4 日，注册资本 2,480 万美元，投资总额 5,000 万美元，由 Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）以货币方式出资设立。就此，江门市工商行政管理局于 2014 年 6 月 4 日向鹤山普洛斯物流园有限公司核发了《营业执照》。

根据普洛斯中国提供的资料并经核查，基金管理人和计划管理人认为鹤山普洛斯为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，鹤山普洛斯的设立程序符合当时适用的《外资企业法》及《公司法》的规定。

2）重大股权变动

根据普洛斯中国说明并经核查，鹤山普洛斯物流园有限公司自设立以来发生的重大股权变动情况如下：

（a）2016 年 6 月 21 日第一次增资

2016 年 6 月 21 日，鹤山普洛斯的注册资本由 2,480 万美元增加至 2,990 万美元，由 Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）以货币方式认

缴。就此，江门市工商行政管理局于 2016 年 6 月 21 日向鹤山普洛斯核发了《营业执照》。

（b）2018 年 5 月 23 日第一次减资

2018 年 5 月 23 日，鹤山普洛斯的注册资本由 2,990 万美元减少至 2,590 万美元。就此，江门市工商行政管理局于 2018 年 5 月 23 日向鹤山普洛斯核发了《营业执照》。

（c）2018 年 5 月 29 日第二次增资

2018 年 5 月 29 日，鹤山普洛斯的注册资本由 2,590 万美元增加至 3,370 万美元，投资总额由 5,000 万美元增加至 6,560 万美元，由 Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）以货币方式认缴。就此，江门市工商行政管理局于 2018 年 5 月 29 日向鹤山普洛斯核发了《营业执照》。

根据普洛斯中国提供的资料并经核查，基金管理人和计划管理人认为鹤山普洛斯上述股权变动符合当时适用的《外资企业法》及《公司法》的规定。Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）持有鹤山普洛斯 100%股权，鹤山普洛斯属于外商投资企业。

3）重大重组情况

根据普洛斯中国说明并经核查，除上述“2）重大股权变动”所述的增资、减资外，鹤山普洛斯物流园有限公司自设立以来至尽职调查基准日未发生合并、分立、其他增资、其他减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况。

（3）拟购入项目公司四：重庆普南仓储服务有限公司

1）设立情况

重庆普南成立于 2011 年 11 月 15 日，注册资本 4,400 万美元，投资总额 8,780 万美元，由 China Logistics Holding (19) Pte. Ltd.以货币方式出资设立。就此，重庆市工商行政管理局于 2011 年 11 月 15 日向重庆普南核发了《营业执照》。

根据普洛斯中国提供的资料并经核查，基金管理人和计划管理人认为重庆普南为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，重庆普南的设立程序符合当时适用的《外资企业法》及《公司法》的规定，China Logistics Holding (19) Pte. Ltd.持有重庆普南 100%股权，重庆普南属于外商投资企业。

2）重大股权变动

根据普洛斯中国说明并经核查，重庆普南自设立以来至尽职调查基准日未发生重大股权变动。

3）重大重组情况

根据普洛斯中国说明并经核查，重庆普南自设立以来至尽职调查基准日未发生合并、分立、增资、减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况。

5. 其他事项

（1）拟购入项目公司治理结构与组织架构

经基金管理人、计划管理人核查并根据《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，截至尽职调查基准日，各拟购入项目公司现行有效的公司章程及公司章程中规定的各拟购入项目公司组织机构符合《公司法》的规定。

（2）拟购入项目公司对基础设施资产的权属情况

经基金管理人、计划管理人核查并根据《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，各拟购入项目公司合法持有相应拟购入基础设施资产，拥有相应拟购入基础设施资产的不动产权属证书；各拟购入项目公司独立拥有相应拟购入基础设施资产的房屋所有权及土地使用权，有权占有并出租相应的拟购入基础设施资产物业；截至查询日 2023 年 1 月 4 日，各拟购入项目公司不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权；各拟购入项目公司重大合同内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

（3）拟购入项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经基金管理人、计划管理人核查并根据《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，各拟购入项目公司在报告期内均不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；在《关于新购入基础设施项目的法律意见书》第 2.2 条各拟购入项目公司“重大违法违规及行政处罚情况”项下列示的网站公布的信息中各拟购入项目公司在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；各拟购入项目公

司在报告期内不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

（4）拟购入项目公司股权转让行为的合法性

经基金管理人、计划管理人核查并根据《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，截至尽职调查基准日，各拟购入项目公司股东持有的相应拟购入项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。各拟购入项目公司已经分别根据 958 号文的规定及相关贷款合同的约定、重庆市地方规范性法律文件的规定相应取得了相关贷款行交通银行股份有限公司青岛分行（“交行青岛分行”）出具的《同意函》（“交行青岛分行同意函”）、中国银行股份有限公司广州天河支行（“中行天河支行”）出具的《同意函》（“中行天河支行同意函”）、重庆市巴南区规划和自然资源局（“巴南区规自局”）出具的《重庆市巴南区规划和自然资源局关于支持普洛斯重庆普南物流园项目参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）的复函》（“巴南区规自局复函”），各拟购入项目公司境外股东有权以符合中国法律及相应地方规范性法律文件规定的方式将拟购入项目公司 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

（5）拟购入项目公司的运营管理安排

截至 2022 年 12 月 31 日，拟购入项目公司未配置运营管理人员，主要委托上海普洛斯进行日常运营管理。

本次发行后，本基金将通过持有第 2 期资产支持专项计划全部份额，持有拟购入基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有第 2 期资产支持专项计划及拟购入基础设施项目完全的控制权和处置权。本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托上海普洛斯作为外部管理机构负责拟购入基础设施项目的部分运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。具体安排请见本招募说明书第四部分“基础设施基金治理”之“三、项目公司层面治理安排”。

6. 股权转让期后事项

截至 2022 年 12 月 31 日，部分拟购入项目公司存在签署银行贷款合同并提供资产抵押/应收账款质押担保的情况，并已取得了相关贷款银行出具的关于同意相关拟购入

项目公司提前还款及配合办理资产抵押/应收账款质押担保注销登记手续的银行同意函。同时，根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的相关约定，拟购入项目公司特定债务全部清偿、拟购入项目公司特定担保全部解除并办理完毕相关抵押/质押登记注销手续为股权收购价款支付的前提条件。

拟购入项目公司相关对外借款情况请见本招募说明书第十四部分“基础设施项目财务状况及经营业绩分析”之“四、本次拟购入基础设施项目对外借款情况”，相关拟购入基础设施项目资产负担及解除情况请见本招募说明书第十三部分“基础设施项目基本情况”之“四、基础设施项目合规情况”之“（三）拟购入基础设施资产的权属及他项权利情况”。

第四部分　基础设施基金治理

基础设施基金采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构。基金管理人（代表基金的利益）通过资产支持证券和项目公司取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

基金层面，通过基金合同约定基金份额持有人大会的决策权限与议事规则、基金合同当事人的权利义务。此外，基金管理人内部设立创新投资部负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等、设立基础设施基金投资决策委员会（以下简称“REITs 投委会”）负责对基础设施基金重大事项的审批决策、设立中金普洛斯基金运营咨询委员会，为本基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议，以作为基金管理人的决策参考。

专项计划层面，在基金管理人（代表基金的利益）作为单一基础设施资产支持证券持有人期间内，计划管理人根据《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或其他书面形式的指示，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。

基金各层级治理安排具体如下：

一、基金层面治理安排

（一）基金份额持有人大会

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

1. 召开事由

（1）除法律法规或中国证监会另有规定或基金合同另有约定外，当出现或需要决

定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会：

1）提前终止基金合同或延长基金合同存续期限（包括在基础设施项目权属期限延长的情形下，相应延长基金合同期限）；

2）决定更换基金管理人；

3）决定更换基金托管人；

4）解聘（除法定解聘情形外）、更换外部管理机构；

5）转换基金运作方式；

6）决定调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

7）变更基金类别；

8）本基金与其他基金的合并；

9）变更基金投资目标、范围或策略；

10）变更基金份额持有人大会程序；

11）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

12）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

13）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

14）决定金额（连续 12 个月内累计发生的金额）超过基金净资产 20%的基础设施项目购入或出售；

15）决定基金扩募；

16）本基金成立后发生金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易；

17）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形）；

18）决定修改基金合同的重要内容；

19）法律法规、基金合同或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

（2）在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改，不需召开基金份额持有人大会：

1）法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取；

2）在法律法规和基金合同规定的范围内调整本基金收费方式；

3）因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

4）基金推出新业务或服务；

5）发生基金合同约定的法定情形，基金管理人解聘外部管理机构；

6）对基金合同的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化；

7）按照基金合同约定程序，基金管理人在对基金合同无实质性修改的前提下，将基金管理人变更为其设立的子公司；

8）国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、外部管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当前收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

9）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

2. 会议提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

3. 会议召集人及召集方式

（1）除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

（2）基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

（3）基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（4）代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开。并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（5）代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

（6）基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

4. 召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

（1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前30日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

1）会议召开的时间、地点和会议形式；

2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

5）会务常设联系人姓名及联系电话；

6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

7）就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等；涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式；

8）召集人需要通知的其他事项。

（2）采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、书面表决意见寄交的截止时间和收取方式。明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等。

（3）如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理

人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对书面表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

5. 基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

基金份额持有人大会应当由持有基金份额二分之一以上（含二分之一）的基金份额持有人出席，方可有效召开。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

（1）现场开会

由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

（2）通讯开会

通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采

用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在2个工作日内连续公布相关提示性公告；

2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对书面表决意见及/或网络投票的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的书面表决意见及/或网络投票；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取书面表决意见及/或网络投票的，不影响表决效力；

3)本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票；

4）上述第3）项中直接出具书面意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具书面意见/进行网络投票的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符；

（3）在法律法规和监管机关允许的情况下，本基金的基金份额持有人大会亦可采用电话等其他非现场方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会、通讯方式开会的程序进行。

（4）基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

6. 议事内容与程序

（1）议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定终止基金合同、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

（2）议事程序

1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第 8 条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50%以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

7. 表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

（1）一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。除下列第（2）项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

（2）特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除基金合同另有约定外，下述事项以特别决议通过方为有效：

1）转换基金运作方式；

2）更换基金管理人或者基金托管人；

3）提前终止基金合同或延长基金合同期限；

4）本基金与其他基金合并；

5）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目购入或出售；

7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；

9）本基金运作期间内由于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的书面表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

8. 计票

（1）现场开会

1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）通讯开会

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人

授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

9. 生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内在规定媒介上公告。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。基金份额持有人会议的召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，上述法律意见应与基金份额持有人大会决议一并披露。召开基金份额持有人大会的，信息披露义务机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

10. 其他说明

本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件、网络投票方式等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

（二）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金；

（2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）按照有关规定运营管理基础设施项目；

（4）依照基金合同收取基金管理人的管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（5）发行和销售基金份额；

（6）按照规定召集基金份额持有人大会；

（7）依据基金合同及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（8）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得基金合同规定的费用；

（11）依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（12）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

（13）依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包括但不限于：

1）基础设施资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容；

2）项目公司股东享有的权利；

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（14）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

（15）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其

他法律行为；

（16）选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构；

（17）选择外部管理机构，并依据基金合同解聘、更换；

（18）委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，派员负责基础设施项目财务管理，监督、检查外部管理机构履职情况；

（19）基金管理人可以根据投资管理需要，设置本基金运营咨询委员会，关于本基金运营咨询委员会的职权范围、人员构成、议事规则等详见本招募说明书第四部分“基础设施基金治理”之“一、基金层面治理安排”的“（三）基金管理人基础设施基金治理机制”部分的内容；

（20）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所有关规则未明确行使主体的权利，包括决定金额（连续12个月内累计发生金额）占基金净资产20%及以下的基础设施项目购入或出售事项（不含扩募）、决定基础设施基金直接或间接对外借入款项、决定本基金成立后金额不超过本基金净资产5%的关联交易（连续12个月内累计发生金额）等；

（21）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、非交易过户等业务相关规则；

（22）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

（2）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜等；

（3）办理基金备案手续；

（4）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（5）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（6）按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，也可根据《基础设施基金指引》委托外部管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

（7）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（8）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（9）依法接受基金托管人的监督；

（10）按照法律法规、企业会计准则及中国证监会、中国证券投资基金业协会等相关规定进行资产负债确认计量，编制中期和年度合并及单独财务报表；

（11）编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

（12）严格按照《基金法》、基金合同及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（13）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（14）按基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（15）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能

如实、全面反映询价、定价和配售过程；

（17）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照基金合同规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（18）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（20）因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（21）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（22）基金管理人在扩募发售期间未能达到规定条件的，扩募发售失败，基金管理人将投资人已交纳款项并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金扩募认购人；

（23）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（24）建立并保存基金份额持有人名册；

（25）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（三）基金管理人基础设施基金治理机制

基金管理人设立创新投资部负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等，并设立 REITs 投委会负责对基础设施基金重大事项的审批决策。考虑到基础设施基金的产品创新性及仓储物流类资产运营管理的特殊性，为更好地维护本基金份额持有人合法权益，更专业化开展本基金的投资和运营管理，基金管理人设立中金普洛斯基金运营咨询委员会（“运营咨询委员会”或“委员会”），引入具备仓储物流行业投资或运营管理经验的资

深人士，及具备相关审计、法律、评估等专业能力的人士，为本基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议，以作为基金管理人的决策参考。

1. REITs 投委会

REITs 投委会负责基础设施基金以下重大事项的审批决策：

（1）审批项目立项申请；

（2）审定项目注册申报方案；

（3）决定选聘财务顾问（如需）、评估机构、律师事务所、会计师事务所、技术及商业尽调机构等中介机构；

（4）决定选聘、续聘、解聘和更换外部管理机构；

（5）决定选聘、更换托管机构；

（6）审批基础设施项目购入和出售；

（7）审批基金关联交易；

（8）审批基金对外借款；

（9）审批项目公司股东权利行使的相关事项；

（10）审定基金管理人召开份额持有人大会需披露的相关文件；

（11）审批重大协议的签署，包括但不限于：运营管理服务协议、基金托管协议、资金监管协议、对外借款协议、大额工程改造合同等；

（12）审批项目运营过程中重大事项，包括但不限于基金可供分配收益以及收益分配安排、基金年度经营预算、金额占基金净资产 10%及以上的交易、估值发生重大调整、导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变化的事项；

（13）除投资基础设施资产支持证券外，按规定审批其余基金资产投资决策；

（14）审阅基础设施基金定期报告；

（15）其他需经 REITs 投委会审议的与基础设施基金相关的重大事项。

根据法律法规、中国证监会规定及公司章程，以上事项属于基金管理人董事会和/或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请公司董事会和/或基金份额持有人大会审议。

REITs 投委会由基金管理人部分高级管理人员、REITs 业务核心骨干、风险管理部负责人、REITs 研究员组成，REITs 投委会人员构成详见本招募说明书第五部分“基金管理人”。

REITs 投委会主席由分管 REITs 业务的公司高管担任，执行主席由 REITs 投委会主席指定。执行主席负责召集和主持会议。

REITs 投委会分为定期会议和临时会议，定期会议原则上每季度召开一次，临时会议由 REITs 投委会委员在认为有必要的情况下提议，经 REITs 投委会主席批准召开。

REITs 投委会会议应由全体委员的 2/3 以上（含本数）出席且 REITs 投委会主席和执行主席至少一人出席时方可举行。会议由执行主席负责召集和主持，执行主席因故缺席时由主席或其指定人员负责召集并主持。

每一委员拥有一票表决权，对会议做出的决议或提议，需经与会委员的过半数通过方为有效。当赞成与反对票数相等时，由 REITs 投委会主席或其授权执行主席作出最终裁决。

2. 运营咨询委员会

运营咨询委员会提供专业意见的事项包括但不限于：

（1）基础设施项目购入和出售方案；

（2）基金或项目公司对外借款；

（3）外部管理机构代表/协助项目公司签署并执行基础设施项目运营的关联交易协议；

（4）基础设施项目相关重大协议的签署或变更，包括但不限于运营重大协议、大额工程改造合同、重大租赁协议等；

（5）基础设施项目运营过程中的重大事项，包括但不限于基金年度经营预算、金

额占基金净资产 10%及以上的交易、估值发生重大调整、导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变化的事项；

（6）基金份额持有人就上述事项提请基金管理人召开份额持有人大会；

（7）REITs 投委会认为其他需经运营咨询委员会提供专业意见的与本基金相关的重大事项。

运营咨询委员会由 5 人构成，其中 2 名为由基金管理人指定的资深 REITs 业务人员、2 名为原始权益人提名并经基金管理人同意聘请的具备仓储物流项目投资、运营管理经验的资深人士，以及 1 名基金管理人聘请的具备相关审计、法律和评估等专业能力的人士组成。前述 2 名经原始权益人提名的委员不得在本基金所涉项目公司任职或领薪。运营咨询委员会委员的任免由基金管理人 REITs 投委会决定。

运营咨询委员会执行主席由基金管理人 REITs 投委会指定。执行主席负责召集和主持会议，并应妥善存档保管会议纪要与会议意见等资料。

如发生需以上（1）至（7）所列事项，基金管理人创新投资部可根据讨论议题制作书面报告，提请运营咨询委员会发表专业意见。运营咨询委员会收到创新投资部的申请后，由召集人召集会议。

会议应由全体委员的 2/3 以上（含本数）出席时方可举行，出席委员应就会议议题发表同意或反对意见，并具体说明理由。会议结果将以书面形式形成运营咨询委员会意见。该意见将作为基金管理人 REITs 投委会的决策参考，但不是 REITs 投委会决策的先决条件。

如因同一事项召集运营咨询委员会会议连续两次出席人数未达召开条件的，为确保工作正常推进，基金管理人创新投资部应直接提请 REITs 投委会决议。

REITs 投委会有权根据业务需求及管理需要适时调整运营咨询委员会议事规则。

（四）基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产；

（2）依基金合同约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反基金合同及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（4）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（5）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（6）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己

及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）监督资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（8）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（9）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（10）监督项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（11）保守基金商业秘密，除《基金法》、基金合同及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露；

（12）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值；

（13）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（14）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人有未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（15）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

（16）建立并保存基金份额持有人名册；

（17）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（18）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

（19）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（20）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（21）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（22）因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（23）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

二、专项计划层面治理安排

（一）资产支持专项计划持有人职权及行权安排

1. 基础设施资产支持证券持有人的权利

第 2 期资产支持证券持有人的权利与第 1 期资产支持证券持有人的权利相同，具体内容如下：

（1）专项计划的基础设施资产支持证券持有人有权按照《专项计划标准条款》的约定，取得专项计划利益。

（2）基础设施资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求计划管理人作出说明。

（3）专项计划的基础设施资产支持证券持有人有权按照《专项计划标准条款》第十三条的约定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

（4）专项计划基础设施资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人、计划托管人故意或重大过失而受到损害的，有权按照《专项计划标准条款》及其他专项计划文件

的约定取得赔偿。

（5）基础设施资产支持证券持有人享有按照《专项计划标准条款》第十四条的约定召集或出席基础设施资产支持证券持有人会议并行使表决权，或根据《专项计划标准条款》的约定作出专项计划直接决议或以其他书面形式向计划管理人发出指示等权利。

（6）基础设施资产支持证券持有人有权按照《专项计划标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划剩余资产。

（7）在上海证券交易所相关规则许可的范围内，基础设施资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处置基础设施资产支持证券，且有权根据上海证券交易所的相关规则通过回购进行融资。

2. 基础设施资产支持证券持有人的义务

第 2 期资产支持证券持有人的义务与第 1 期资产支持证券持有人的义务相同，具体内容如下：

（1）专项计划的基础设施资产支持证券持有人应根据《专项计划认购协议》及《专项计划标准条款》的约定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

（2）专项计划的基础设施资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

（3）基础设施资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

（4）专项计划存续期间，基础设施资产支持证券持有人不得要求专项计划回购其取得或受让的基础设施资产支持证券。

（5）基础设施资产支持证券持有人应认可及履行专项计划文件约定的其作为认购人和基础设施资产支持证券持有人的相关义务，并承担相关的责任和费用。

3. 基金管理人（代表基金的利益）作为资产支持证券单一持有人的行权安排

基金管理人（代表基金的利益）作为第 2 期资产支持证券单一持有人的行权安排，与基金管理人（代表基金的利益）作为第 1 期资产支持证券单一持有人的行权安排相同，具体内容如下：

基金管理人作为单一基础设施资产支持证券持有人有权以书面的形式直接作出基

础设施资产支持证券持有人决议（即专项计划直接决议），而无须另行召集、通知或召开基础设施资产支持证券持有人会议。单一基础设施资产支持证券持有人作出专项计划直接决议的，应当以传真、电子邮件、派员直接送达或速递服务公司递交的方式，将专项计划直接决议送达计划管理人。为免疑义，基金管理人（代表基金的利益）在作为专项计划单一基础设施资产支持证券持有人的期间内，是以书面的形式作出专项计划直接决议。

为免疑义，单一基础设施资产支持证券持有人有权以专项计划直接决议或以其他书面形式向计划管理人发送指示，以专项计划直接决议或其他书面形式向计划管理人发送指示不以计划管理人以书面形式向其发出问询通知（“问询通知”）为前提，专项计划直接决议或其他书面形式的指示事项不限于《专项计划标准条款》第约定事项。

如出现下列情形之一的，如单一基础设施资产支持证券持有人未向计划管理人发出专项计划直接决议或其他书面指示的，计划管理人应当以书面形式向单一基础设施资产支持证券持有人发出问询通知，问询关于相关事项的决议意见；该单一基础设施资产支持证券持有人应当在收到问询通知后5个工作日内，根据《专项计划标准条款》第十四条的约定作出专项计划直接决议或以其他书面形式作出指示并送达计划管理人：

（1）发生《专项计划标准条款》约定的涉及“项目公司的管理”的事项（详见本招募说明书第四部分“基础设施基金治理”之“三、项目公司层面治理安排”部分）；

（2）计划管理人需要根据《股东借款合同》的约定履行债权人权利及/或职责的情形时；

（3）发生《专项计划标准条款》中约定的计划管理人应当召开基础设施资产支持证券持有人会议的事项；或者

（4）计划管理人认为需要由单一基础设施资产支持证券持有人作出专项计划直接决议或其他书面形式的指示的其他事项。

（二）计划管理人的职权

1. 计划管理人的权利

第2期资产支持专项计划计划管理人的权利与第1期资产支持专项计划计划管理人

的权利相同，具体内容如下：

（1）计划管理人有权根据《专项计划标准条款》及《专项计划认购协议》的约定将专项计划发行收入用于支付专项计划费用、支付标的股权转让价款并根据相关法律法规的要求代扣代缴所得税、向项目公司发放股东借款及增加注册资本（如需）、进行合格投资，并按照专项计划文件的约定管理专项计划资产、分配专项计划利益。

（2）计划管理人有权收取管理费。

（3）计划管理人有权根据合格的专项计划决定或基金管理人（代表基金的利益）以书面形式发出的指示对计划管理人参与签署的除资产管理合同之外的其他专项计划文件（包括但不限于《专项计划托管协议》《股东借款合同》和《股权转让协议》等）项下安排与其他相关各方进行接洽、协商及谈判，并有权在经基金管理人（代表基金的利益）事先书面同意的前提下根据协商及谈判结果对该等专项计划文件进行解释、修改、补充或删减。

（4）计划管理人有权根据《专项计划标准条款》第十八条的约定终止专项计划的运作。

（5）计划管理人有权委托计划托管人托管专项计划资金，并根据《专项计划托管协议》的约定，监督计划托管人的托管行为，并针对计划托管人的违约行为采取必要措施保护基础设施资产支持证券持有人的合法权益。

（6）计划管理人有权根据《专项计划标准条款》的约定召集基础设施资产支持证券持有人会议，或提请基础设施资产支持证券单一持有人就特定事项作出专项计划直接决议或其他书面指示。

（7）当专项计划资产或基础设施资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，计划管理人有权代表专项计划依法向相关责任方追究法律责任。

2. 计划管理人的义务

第2期资产支持专项计划计划管理人的义务与第1期资产支持专项计划计划管理人的义务相同，具体内容如下：

（1）计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《专项计划认购协议》及《专

项计划标准条款》的约定为基础设施资产支持证券持有人提供服务。

（2）计划管理人应根据《资产证券化业务规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

（3）计划管理人应根据《资产证券化业务规定》的规定以及《专项计划标准条款》的约定，将专项计划发行收入投资于基础资产。

（4）计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《资产证券化业务规定》和《专项计划托管协议》的约定，接受计划托管人对专项计划资金拨付的监督。

（5）计划管理人应按基金管理人（代表基金的利益）作出的专项计划直接决议或以其他书面形式作出的指示的要求，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、权力及职责。

（6）计划管理人应根据《资产证券化业务规定》及《专项计划标准条款》的约定，按期出具计划管理人报告，保证基础设施资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

（7）计划管理人应按照《专项计划标准条款》第十二条的约定向基础设施资产支持证券持有人分配专项计划利益。

（8）计划管理人应按照《资产证券化业务规定》及《专项计划标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后二十年。

（9）在专项计划终止时，计划管理人应按照《资产证券化业务规定》《专项计划标准条款》及《专项计划托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

（10）计划管理人因自身或其代理人的故意或重大过失造成专项计划资产损失的，应依法向基础设施资产支持证券持有人承担赔偿责任。

（11）因计划托管人过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代基础设施资产支持证券持有人向计划托管人追偿。

（12）计划管理人应监督计划托管人及其他相关机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代基础设施资产支持证券持有人

根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

（13）基础设施资产支持证券持有人会议表决通过的生效决议及/或基础设施资产支持证券单一持有人作出的专项计划直接决议对计划管理人具有法律约束力，计划管理人应遵守和执行生效决议中的具体约定。

（三）计划托管人的职权

1. 计划托管人的权利

第2期资产支持专项计划计划托管人的权利与第1期资产支持专项计划计划托管人的权利相同，具体内容如下：

（1）计划托管人有权按照《专项计划托管协议》的约定收取专项计划的托管费。

（2）计划托管人发现计划管理人的划款指令与《资产证券化业务规定》《计划说明书》《专项计划标准条款》和《专项计划托管协议》的约定、及《收益分配报告》不符的，有权拒绝执行，并要求其改正；未能改正的，应当拒绝执行并及时向中国证券投资基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或基础设施资产支持证券持有人造成的损失，计划托管人不承担责任。

（3）因计划管理人故意或重大过失导致专项计划资产产生任何损失时，计划托管人有权向计划管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

2. 计划托管人的义务

第1期资产支持专项计划计划托管人的义务与第2期资产支持专项计划计划托管人的义务相同，具体内容如下：

（1）计划托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内的资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护基础设施资产支持证券持有人的财产权益。

（2）计划托管人应依据《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行计划管理人的划款指令并经过表面一致性审核，负责根据计划管理人的划款指令办理专项计划名下的资金往来。计划托管人应按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供托管报告（包括《年度托管报告》）。

（3）计划托管人应按照《资产证券化业务规定》及《专项计划托管协议》的约定，及时将专项计划账户的银行结算凭证通过电子邮件或传真方式发送给计划管理人，计划托管人负责保管原件。计划托管人应妥善保存与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同（原件或复印件）等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年。

（4）在专项计划到期终止或《专项计划托管协议》终止时，计划托管人应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划管理人编制的清算报告以及办理专项计划资金的分配。

（5）计划托管人未按《专项计划托管协议》约定执行指令或者错误执行指令进而导致专项计划资产产生损失的，计划托管人发现后应及时采取补救措施，并对由此造成的直接损失负赔偿责任。

三、项目公司层面治理安排

（一）项目公司的股东权责安排

拟购入项目公司与已持有项目公司的股东权责安排一致，具体如下：

在基金管理人（代表基金的利益）作为专项计划的单一基础设施资产支持证券持有人的期间内，计划管理人应根据《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或其他书面形式的指示，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，包括但不限于以下事项：

1. 决定项目公司股权的处分，或在项目公司股权上设定任何其他权益负担；

2. 受制于项目公司章程的规定，行使项目公司的股东决定权；

3. 在项目公司更换执行董事/监事/经理的情形下，根据项目公司的章程任命项目公司执行董事/监事/经理；

4. 以项目公司股东的身份签署所有相关文件（如需要）。

（二）项目公司的组织架构及人员安排

对于已持有基础设施项目，基金管理人已完成已持有项目公司的组织架构和人员安排，具体安排详见本招募说明书第十七部分“基础设施项目运营管理安排”。

对于拟购入基础设施项目，基金管理人将（代表基金的利益）通过第 2 期资产支持证券和拟购入项目公司取得拟购入基础设施项目完全所有权或经营权利，有权就拟购入项目公司主要人员的安排作出决定或组织市场化招聘，并对拟购入项目公司开展审计，拟购入项目公司应给予所有必要之配合。拟购入项目公司在满足业务实际需求的前提下，总体上应以精简、高效的原则配置人员，不设董事会，公司法定代表人由执行董事担任。拟购入项目公司法定代表人、执行董事、监事、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任。

（三）项目公司的日常管理

项目公司的运营管理安排，详见本招募说明书第十七部分“基础设施项目运营管理安排”。

第五部分　基金管理人

一、基金管理人概况

（一）基本情况

名称：中金基金管理有限公司

住所：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

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

法定代表人：胡长生

设立日期：2014 年 2 月 10 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2014]97 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 5 亿元

存续期限：持续经营

联系人：张显

联系电话：010-63211122

公司的股权结构如下：

表 5-1-1-1 基金管理人股权结构

股东名称	持股比例
中国国际金融股份有限公司	100%

（二）基础设施项目投资管理部门概况

根据《基础设施基金指引》要求，中金基金经董事会决议设立创新投资部作为公司

一级部门，负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等。具体职责包括：

1、建立健全基础设施基金项目投资及运营管理相关制度；

2、组织基础设施基金方案研究与设计、尽职调查、产品申报等工作；

3、制定并执行基础设施基金投资管理目标、策略；

4、组织完成基础设施基金相关底层资产运营管理工作。

中金基金创新投资部已配备不少于3名具有5年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上基础设施项目运营经验。

二、主要人员情况

（一）基金管理人董事会成员

胡长生先生，董事长，经济学博士。1998年12月至2005年12月就职于中国证监会，历任政策研究室综合处副处长、规划发展委员会委员（正处级）、机构监管部调研员、深圳专员办处长；2005年12月至2011年11月就职于中央汇金投资有限责任公司，历任资本市场部副主任、主任，非银行部资深业务主管及资本市场处主任；2011年11月至2020年11月就职于中国中金财富证券有限公司（原中国中投证券有限责任公司），历任副董事长、总裁、执行委员会副主任、执行委员会主任。现任中国国际金融股份有限公司管理委员会成员。

黄劲峰先生，董事，机械工程专业学士。历任英国毕马威会计师事务所（英国及香港）审计、核算见习生、副经理、经理等职务；香港汇丰银行资本市场财务经理、货币及外汇市场财务经理职务；高盛（亚洲），高盛集团（日本东京）固定收益外汇及大宗商品产品财务控制负责人、权益类产品财务控制负责人、日本产品财务控制负责人、香港财务控制负责人、执行董事等职务；北京高华证券有限责任公司中后台协调、风险管理岗位；高盛（亚洲）有限责任公司资产管理部亚太区首席营运官、亚太（除日本）首席营运官、产品研发主管和董事总经理职务。现任中国国际金融股份有限公司首席财务官、管理委员会成员；中国国际金融（国际）有限公司董事；中国国际金融香港证券有限公司董事、OMO、RO 1&4；中国国际金融（新加坡）有限公司董事；中国国际金融

香港资产管理有限公司董事、OMO、RO 1&4&9; 中国中金财富证券有限公司董事；CICC Capital （Cayman） Limited 董事；中国国际金融日本株式会社取缔役、代表取缔役。

徐翌成先生，董事，金融学硕士。历任中国国际金融股份有限公司投资银行部收购兼并和财务顾问组负责人、总裁助理、战略发展部负责人、董事会秘书、综合办公室、战略发展部负责人、资产管理板块负责人。现任中国国际金融股份有限公司管理委员会成员；中国国际金融（国际）有限公司董事；CICC Investment Management （USA），Inc.董事、President；China International Capital Corporation Hong Kong Asset Management Limited 董事。

赵璧先生，董事，经济学硕士。历任中国国际金融股份有限公司投资银行部经理；上海磐信股权投资管理有限公司投资副总裁；中金基金管理有限公司董事总经理、董事、创新投资管理部负责人、督察长、副总经理。现任中金基金管理有限公司总经理、财务负责人。

汤琰女士，董事，管理学硕士。历任中国工商银行深圳分行高级理财经理；华安基金管理有限公司零售业务部副总经理。现任中金基金管理有限公司副总经理。

邱延冰先生，董事，经济学博士。历任国家外汇管理局中央外汇业务中心战略研究处研究员，投资一处投资经理，投资二处副处长、处长（期间外派中国华安投资有限公司，担任副总经理兼投资总监）；丝路基金有限责任公司投资决策委员会委员、研究部副总监（主持工作）；和泰人寿保险股份有限公司总经理助理（兼资产管理部总经理）、董事会秘书。现任中金基金管理有限公司副总经理、基金经理。

冒大卫先生，独立董事，哲学博士。历任北京大学光华管理学院团委书记、党委副书记、党委书记，北京大学医学部副主任、财务部部长，北京大学副总会计师等职务。现任北京神州泰岳软件股份有限公司董事长、总裁；鼎富智能科技有限公司董事长；北京神州泰岳智能数据技术有限公司董事长；北京新媒传信科技有限公司执行董事；北京泰岳天成科技有限公司执行董事；北京壳木软件有限责任公司执行董事；安徽臻富智能科技有限公司执行董事、总经理；北京启天同信科技有限公司董事；北京科兴生物制品有限公司董事；三亚迈普乐科技有限公司董事；东莞市星晨信息技术有限公司监事。

杨毓莹女士，独立董事，工商管理硕士。历任毕马威华振会计师事务所审计部经理；中国国际金融股份有限公司董事总经理、人力资源部负责人。现任北京和旭养老服务有限公司董事、经理；北京和颐居民服务中心（有限合伙）执行事务合伙人；合富（中国）医疗科技股份有限公司董事。

庞铁先生，独立董事，高级管理人员工商管理硕士。历任中国人民大学第一分校教师；国家经济委员会经济法规局科长；国家经济体制改革委员会生产司、国务院经济体制改革办公室产业司处长；中国电信股份有限公司董事会办公室主任。

（二）基金管理人监事

金丹燕女士，执行监事，经济学硕士。历任华安基金管理有限公司上海分公司高级区域经理；兴证证券资产管理有限公司市场部华东渠道负责人。现任中金基金管理有限公司零售部负责人、中金基金管理有限公司上海分公司负责人。

（三）基金管理人高级管理人员

赵璧先生，总经理。简历同上。

汤琰女士，副总经理。简历同上。

邱延冰先生，副总经理。简历同上。

李耀光先生，经济学硕士。历任中国农业银行股份有限公司托管业务部经理，中信证券股份有限公司资产管理部高级经理，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司（现“摩根士丹利证券（中国）有限公司”）固定收益部经理和副总裁、全球资本市场部副总裁和执行董事，渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部总经理、金融市场部总经理（兼）、不动产投资管理部总经理（兼）、公司副总经理。现任中金基金管理有限公司副总经理。

席晓峰先生，工学硕士。历任华夏证券研究所金融工程分析师，上投摩根基金管理有限公司风险管理部风险经理，国泰基金管理有限公司稽核监察部总监助理，中国国际金融有限公司资产管理部副总经理，华泰证券（上海）资产管理有限公司合规风控部负责人、合规总监、首席风险官、督察长、副总经理，中金基金管理有限公司副总经理。现任中金基金管理有限公司督察长。

夏静女士，理学硕士。历任普华永道（深圳）咨询有限公司北京分公司风险管理及

内部控制服务部经理，中国国际金融股份有限公司公司稽核部高级经理。现任中金基金管理有限公司首席信息官。

（四）本基金基金经理

刘立宇先生，工学硕士，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。刘立宇先生具备 5 年以上基础设施项目投资管理经验。

郭瑜女士，工商管理硕士。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。郭瑜女士具备 5 年以上基础设施项目运营经验。

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。陈茸茸女士具备 5 年以上基础设施项目运营经验。

（五）3 名以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员情况

本基金基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员为刘立宇先生、郭瑜女士和陈茸茸女士，具体简历详见本节“（四）拟任基金经理”。

（六）主要不动产专业研究人员

中金基金配备了充足的具备不动产研究经验的人员，主要人员如下：

闫雯雯女士，硕士，具备 13 年的固定收益相关从业经历。2014 年加入中金基金管理有限公司，现任公司固定收益部执行总经理，曾任泰康资产管理有限责任公司国际投资部信用研究员、信用评估部信用研究员。对房地产、仓储物流等行业有深入研究，并负责境内外公募 REITs 的研究工作。

刘惠君女士，硕士，具备 9 年的固定收益相关从业经历。2015 年加入中金基金管

理有限公司，现任公司固定收益部副总经理、研究主管，曾任中诚信国际信用评级有限责任公司项目经理、分析师，长期跟踪城投，对机场、清洁能源等基础设施行业有深入研究。

罗川先生，硕士，具备 5 年信用研究从业经历。2017 年加入中金基金管理有限公司，现任公司固定收益部高级经理、信用研究员，主要研究方向包括房地产、仓储物流、城投等行业。

张子琪先生，硕士，具备 6 年信用研究从业经历。2022 年加入中金基金管理有限公司，现任公司固定收益部高级经理、信用研究员，曾任中国国际金融股份有限公司资产管理部信用研究员。从事基础设施行业及资产支持证券的研究，具体包括交通运输、城投等行业，并对资产支持证券的产品交易结构、基础资产现金流测算等方面有深入研究。

（七）基础设施基金投资决策委员会成员

中金基金设立基础设施基金投资决策委员会（以下简称“REITs 投委会”）负责对基础设施基金重大事项的审批。根据法律法规、中国证监会规定及公司章程，属于公司董事会和/或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请公司董事会和/或基金份额持有人大会审议。

中金基金 REITs 投委会成员包括：

李耀光先生，经济学硕士，CFA，CPA。简历同上。

夏静女士，理学硕士。简历同上。

闫雯雯女士，管理学硕士。简历同上。

杨海燕女士，法学硕士，历任北京市第二中级人民法院代理审判员、国金基金管理有限公司合规风控部副总经理。现任中金基金管理有限公司监察稽核部负责人。

刘立宇先生，工学硕士，CFA。简历同上。

郭瑜女士，工商管理硕士。简历同上。

吕静杰女士，经济学学士，CPA。历任信永中和会计师事务所项目经理；招商局公

路网络科技控股股份有限公司财务部高级经理；国金基金管理有限公司投资经理；现任中金基金管理有限公司高级经理。

（八）上述人员之间均不存在近亲属关系。

三、基金管理人的职责

（一）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记事宜；

（二）办理基金备案手续；

（三）对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账，进行证券投资；

（四）按照基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配收益；

（五）进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；

（六）编制季度报告、中期报告和年度报告；

（七）办理与基金财产管理业务活动有关的信息披露事项；

（八）按照规定召集基金份额持有人大会；

（九）保存基金财产管理业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料；

（十）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（十一）依法开展基础设施项目尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务；

（十二）主动运营管理基础设施项目；

（十三）法律法规和中国证监会规定的或基金合同约定的其他职责。

四、基金管理人的承诺

（一）基金管理人承诺遵守相关法律法规和中国证监会有关规定，建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反上述规定的行为发生；

（二）基金管理人承诺严格遵守《中华人民共和国证券法》《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基础设施基金指引》及其他法律法规的规定，建立健全内部风险控制制度，采取有效措施，防止下列行为的发生：

1、将基金管理人固有财产或者他人财产混同于基金财产从事投资；

2、不公平地对待管理的不同基金财产；

3、利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益；

4、向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；

5、侵占、挪用基金财产；

6、泄露因职务便利获取的未公开信息、利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

7、玩忽职守，不按照规定履行职责；

8、法律法规和中国证监会规定禁止的其他行为。

（三）基金管理人承诺严格遵守基金合同，并承诺建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反基金合同行为的发生；

（四）基金管理人承诺加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责；

（五）基金管理人承诺不从事其他法律法规规定禁止从事的行为。

五、基金经理承诺

（一）依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大合法利益；

（二）不利用职务之便为自己、受雇人或任何第三者谋取不当利益；

（三）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密、尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

（四）不以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

六、基础设施项目管理部门主要负责人承诺

（一）依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大合法利益；

（二）不利用职务之便为自己、受雇人或任何第三者谋取不当利益；

（三）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密、尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

（四）不以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

七、基金管理人的内部控制制度

本基金管理人高度重视内部风险控制，建立了完善的风险管理体系和控制体系，从制度上保障本基金的规范运作。

（一）公司内部控制的总体目标

1、保证公司经营运作严格遵守国家有关法律、法规和行业监管规则，自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营风格；

2、防范和化解经营风险，提高经营管理效率，确保经营业务的稳健运行和受托资产的安全完整，实现公司的持续、稳定、健康发展；

3、确保基金、公司财务和其他信息真实、准确、完整、及时。

（二）公司内部控制遵守以下原则

1、首要性原则：公司将内部控制工作作为公司经营中的首要任务，以保障公司业务的持续、稳定发展；

2、健全性原则：内部控制工作必须覆盖公司的所有业务部门和岗位，并涵盖到决策、执行、监督、反馈等各项经营业务流程与环节；

3、有效性原则：通过科学的内控手段和方法，建立合理的内控程序，维护内控制度的有效执行；

4、独立性原则：公司必须在精简的基础上设立能充分满足公司经营运作需要的机构、部门和岗位，各机构、部门和岗位职能上保持相对独立性；

5、相互制约原则：公司内部各部门和岗位的设置权责分明、相互牵制，并通过切实可行的相互制衡措施来消除内部控制中的盲点；

6、防火墙原则：基金资产与公司资产、不同基金的资产和其他委托资产实行独立运作，严格分离，分别核算；

7、成本效益原则：公司运用科学化的经营管理方法降低运作成本，提高经济效益，力争以合理的控制成本达到最佳的内控效果，保证公司经营管理和基金投资运作符合行业最佳操守；

8、合法合规性原则：公司内控制度应当符合国家法律、法规、规章和各项规定；

9、全面性原则：内部控制制度应当涵盖公司经营管理的各个环节，不得留有制度上的空白或漏洞；

10、审慎性原则：制定内部控制制度应当以审慎经营、防范和化解风险为出发点；

11、适时性原则：内部控制制度的制定应当随着有关法律法规的调整和公司经营战略、经营方针、经营理念等内外部环境的变化进行及时的修改或完善。

（三）公司内部控制的体系

1、组织架构

公司实行董事会领导下的总经理负责制，建立以客户服务为核心的业务组织架构，依据战略规划和公司发展需要，对各部门进行创设与调整，强调各部门之间合理分工、互相衔接、互相监督。

公司管理层在总经理领导下，认真执行董事会确定的内部控制战略，为了有效贯彻公司董事会制定的经营方针及发展战略，设立了投资决策委员会、风险管理委员会、产品委员会等专业委员会，分别负责基金投资、风险管理、产品相关的重大决策。

公司根据独立性与相互制约、相互衔接原则，在精简的基础上设立满足公司经营运作需要的机构、部门和岗位。各机构、各部门必须在分工合作的基础上，明确各岗位相应的责任和职权，建立相互配合、相互制约、相互促进的工作关系。通过制定规范的岗位责任制、严格的操作程序和合理的工作标准，使各项工作规范化、程序化，有效防范和应对可能存在的风险。

2、内控流程

内部控制流程分为事前防范、事中监控与事后完善三个步骤。

（1）事前防范主要是指内部控制的相关责任部门与责任人依照内部控制的原则，针对本部门和岗位可能发生的风险制定相应的制度和技术防范措施；

（2）事中监控主要指内部控制的相关职能部门依照适用的制度和防范措施进行全面的监督与检查，降低风险发生的可能性。事中监控的重点在于实施例行和突击检查、定期与不定期检查以及专项检查与综合检查等；

（3）事后完善主要通过风险事件的分析与总结，使相关部门和岗位对自身的业务流程进行完善。

（四）内部控制的主要内容

为确保公司内部控制目标的实现，公司对各环节的经营行为采取一定的控制措施，充分控制相应业务风险。主要包括如下方面：

1、投资管理业务控制；

2、市场推广及销售业务控制；

3、信息披露控制；

4、信息技术系统控制；

5、会计系统控制；

6、监察稽核控制等。

在此基础上，为规范开展基础设施基金业务，加强风险管控，实现专业化管理，保护基金份额持有人合法权益，公司根据《基础设施基金指引》及中国证券投资基金业协会、沪深证券交易所相关配套规则，结合业务实际制订了基础设施基金各项制度流程，主要包括《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险控制制度》等，为基础设施基金的规范设立及运作提供制度基础，明确基础设施基金相关的内部控制要求及流程，管控业务风险。

（五）内部控制的监督

公司对内部控制的执行过程、效果以及适时性等进行持续的监督。

监察稽核部定期和不定期对公司的内部控制、重点项目进行检查和评价，出具监察稽核报告，报告报公司督察长、总经理。

必要时，公司股东、董事会、执行监事、总经理和督察长均可要求公司聘请外部专家就公司内控方面的问题进行检查和评价，并出具专题报告。外部专家可以是律师、注册会计师或相关方面具有专业知识的人士。

在出现新的市场情况、新的金融工具、新技术、新的法律法规等情况，有可能影响到公司基金投资、正常经营管理活动时，董事会下设的专业委员会对公司的内部控制进行全面的检查，审查其合法、合规和有效性。如果需要做出一定的调整，则按规定的程序对内部控制制度进行修订。

（六）基金管理人关于内部控制制度的声明

1、基金管理人确知建立、实施和维持内部控制制度是基金管理人董事会及管理层的责任；

2、上述关于内部控制的披露真实、准确；

3、基金管理人承诺将根据市场环境的变化及基金管理人的发展不断完善内部控制制度。

八、其他事项

中金基金及其全资股东中金公司具有不动产研究经验，专业研究人员充足；中金基金及中金公司具备同类产品或业务投资管理经验，截至 2022 年 12 月末，相关项目及业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

第六部分　基金托管人

一、基金托管人基本情况

名称：兴业银行股份有限公司（以下简称“兴业银行”）

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

办公地址：上海市银城路 167 号

法定代表人：吕家进

成立时间：1988 年 8 月 22 日

注册资本：207.74 亿元人民币

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基金字[2005]74 号

联系人：曾思绮

联系电话：021-52629999

二、基金托管人发展概况及财务状况

兴业银行成立于 1988 年 8 月，是经国务院、中国人民银行批准成立的首批股份制商业银行之一，总行设在福建省福州市，2007 年 2 月 5 日正式在上海证券交易所挂牌上市（股票代码：601166）。兴业银行始终坚持“真诚服务，相伴成长”的经营理念，致力于为客户提供全面、优质、高效的金融服务。

截至 2022 年 12 月 31 日，兴业银行资产总额达 9.27 万亿元，实现营业收入 2,223.74 亿元，实现归属于母公司股东的净利润 913.77 亿元。兴业银行财务状况良好，风险控制指标符合监管部门相关规定，具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。

三、基金托管人托管业务部的部门设置及员工情况

兴业银行总行设资产托管部，下设综合管理处、基金证券业务处、信托保险业务处、理财私募业务处、投资监督管理处、稽核监察处、产品管理处、运行管理处等处室，共有员工 100 余人，业务岗位人员均具有基金从业资格。兴业银行为开展基础设施基金托管业务已配备充足的专业人员。

针对基础设施领域托管产品，兴业银行组建 11 人服务团队提供专业服务，包括：由部门副总经理全盘负责，营销团队 2 人，负责项目前期接洽，参与产品设计，内外部沟通协调，进度把控；合规团队 2 人，投资监督团队 2 人，负责参与项目整体结构设计、文本合规性把控、信息披露、投资监督服务等；运营服务团队 4 人，其中负责人 1 人，核算人员 2 人，清算人员 1 人，负责项目前期测试、产品上线、产品运营工作。全部团队成员都具有 10 年以上相关领域工作经历，直接或间接参与了大部分兴业银行基础设施类产品的托管模式设计、合同审核、产品运营工作。兴业银行资产托管部基础设施基金托管业务主要人员情况如下：

表 6-3-1：托管人主要人员情况

姓名	职务	个人简历
刘晓春	副总经理	刘晓春先生，硕士研究生，毕业于郑州大学经济法专业，取得郑州大学法律专业硕士学位。具有 22 年金融从业经历，1994 年 7 月至 2005 年 7 月就职于中国燕兴郑州公司、工商银行郑州华信支行、中国光大银行上海分行、广东发展银行上海分行；2005 年 7 月至今，就职于兴业银行，曾先后任职于资金营运中心、同业金融部，2021 年 8 月 6 日起担任兴业银行资产托管部副总经理。
何欣	基金证券业务处处长	何欣女士，硕士研究生，毕业于复旦大学，2002 年起任职于兴业银行上海分行，2008 年起就职于兴业银行资产托管部，现任兴业银行资产托管部市场处副处长。具有 20 年金融从业经历，在资产托管运营、清算、营销等领域具有丰富经验。
王硕	基金证券业务处业务经理	王硕先生，硕士研究生，毕业于澳大利亚悉尼大学，现任兴业银行资产托管部营销中心业务经理岗。2018 年起任职于兴业银行，先后担任兴业银行上海分行资产托管部产品经理、产品主管，兴业银行资产托管部营销中心业务经理，具有 5 年托管业务从业经历，在托管运营、托管业务营销等方面具有丰富经验。
陈玮	稽核监察处处长	陈玮女士，毕业于华东政法大学国际经济法专业，现任兴业银行资产托管部稽核监察处副处长。2007 年起任职于兴业银行资产

姓名	职务	个人简历
		托管部，先后担任稽核监察处法务主管、稽核监察处副处长、市场处副处长，具有 15 年金融或托管从业经历，在资管行业及托管领域具有丰富经验。
龚小武	稽核监察处法务专员	龚小武先生，毕业于武汉大学法学专业，硕士研究生，现任兴业银行资产托管部稽核监察处法务经理。2008 年起分别任职于速达软件技术（广州）有限公司、兴业银行股份有限公司，先后担任公司法务专员、法务经理，具有 9 年金融托管从业经理，在各类资产管理产品托管领域具有丰富经验。
杨媛媛	投资监督处副处长	杨媛媛女士，2008 年毕业于哈尔滨工业大学金融学专业，硕士研究生，现任兴业银行资产托管部投资监督处主管。2008-2009 年任职太平养老保险股份有限公司运营管理岗。2009 年至今任职于兴业银行资产托管部，先后担任核算主管、产品主管、营销主管、投资监督主管，具有 14 年金融从业经历，13 年托管从业经历，在资产托管领域具有丰富经验。
曾思绮	投资监督处文本岗	曾思绮女士，硕士研究生，毕业于上海财经大学，FRM 持证人。托管行业 9 年工作经验，曾任核算会计，清算，自 2018 年至今，主要负责兴业银行总行各类托管产品合同审核，在产品设计、文本审核上有着丰富的经验。
汪皓	运行管理处处长	汪皓先生，硕士研究生学历，毕业于上海财经大学国民经济学专业，现任兴业银行资产托管部运行管理处副处长。2007 年起曾任职于毕马威华振会计师事务所，2009 年加入兴业银行资产托管部，具有 13 年托管从业经历，在托管产品运营相关领域具有丰富经验。
孙懿婷	运行管理处核算主管	孙懿婷女士，毕业于上海外国语大学，现任兴业银行资产托管部运行管理处主管经理。04 年起曾分别就职于安永华明会计师事务所、英国石油、梅塞尔格里斯海姆投资有限公司，先后担任高级审计师、财务分析等岗位，具有 13 年托管从业经历，在会计估值领域具有丰富经验。
季元劼	运行管理处核算管理岗	季元劼先生，毕业于上海对外贸易大学国际经济与贸易专业，现任兴业银行资产托管部运行管理处业务管理岗。2007 年起任职于兴业银行资产托管部，从事托管运营相关工作，具有 15 年金融或托管从业经历，在核算估值领域具有丰富经验。
刘明辉	运行管理处清算主管	刘明辉先生，毕业于上海财经大学会计学专业，研究生学历。现任兴业银行资产托管部运行管理处主管经理。2010 年起曾分别任职于毕马威华振会计师事务所和交通银行股份有限公司，先后担任高级审计师和基金核算会计职务，具有 15 年金融或托管从业经历，在托管核算和清算领域具有丰富经验。

四、基金托管业务经营情况

兴业银行于 2005 年 4 月 26 日取得基金托管资格。基金托管业务批准文号：证监基

金字[2005]74 号。截至 2023 年 3 月 31 日，兴业银行共托管证券投资基金 647 只，托管基金的基金资产净值合计 22,201.71 亿元，基金份额合计 21,435.58 亿份。

截至本招募说明书签署之日，兴业银行作为基金托管行参与的基础设施基金产品包括中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。

兴业银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，截止到 2022 年 12 月末，现托管存续基础设施领域资产管理产品 784 只，最新净值规模 4291.56 亿元，产品类别涵盖了公募基金、信托产品 、券商产品、保险产品和账户监管等，具备承接各类形式基础设施类资管产品的丰富经验、敏锐捕捉市场动态的业务能力以及应对各类复杂产品结构的成熟方案。截止 2022 年 12 月末，除基础设施基金产品以外，兴业银行部分其他基础设施相关托管产品如下：

表 6-4-1 托管人基础设施相关托管产品情况（不含基础设施基金产品）

序号	产品名称	管理人/合同方名称	净值规模（亿元）
1	泰康-山东高速城镇化基金基础设施股权投资计划	泰康资产管理有限责任公司	100.58
2	平安-中国铁建基础设施债权投资计划（一期）	平安资产管理有限责任公司	30.24
3	平安-中国铁建基础设施债权投资计划（二期）	平安资产管理有限责任公司	30.05
4	华泰-深圳能源基础设施债权投资计划（第三期）	华泰资产管理有限公司	26.23
5	长江养老-上海建工基础设施债权投资计划	长江养老保险股份有限公司	26.23
6	平安-中国铁建基础设施债权投资计划（三期）	平安资产管理有限责任公司	25.21
7	北京市基础设施投资有限公司可续期信托贷款单一资金信托（二）	江苏省国际信托有限责任公司	25.26
8	大家-云南交投基础设施债权投资计划	安邦资产管理有限责任公司	25.22
9	平安-汉江环境资源基础设施债权投资计划	平安资产管理有限责任公司	30.23
10	阳光－山西交控基础设施债权投资计划	阳光资产管理股份有限公司	20.20
11	平安养老-襄阳棚改基础设施债权投资计划	平安养老保险股份有限公司	18.49
12	阳光-中国五矿集团基础设施债权投资计划（一期）	阳光资产管理股份有限公司	18.03
13	阳光-中国五矿集团基础设施债权投资计划（二期）	阳光资产管理股份有限公司	11.72
14	北京市基础设施投资有限公司可续期信托贷款单一资金信托	江苏省国际信托有限责任公司	10.10
15	平安-太原龙投基础设施债权投资计划	平安资产管理有限责任公司	10.08
16	光大永明-晋煤集团三交一号煤矿基础设施债权投资计划	光大永明资产管理股份有限公司	8.17
17	长江养老-乌鲁木齐市政基础设施债权投资计划	长江养老保险股份有限公司	8.07

18	华夏久盈-华夏幸福基础设施债权投资计划	华夏久盈资产管理有限责任公司	10.26
19	南方资本管理有限公司-海西州市政基础设施单一客户转向资产管理计划	南方资本管理有限公司	1.36
20	新华-金融街重庆基础设施债权投资计划（1 期）	新华资产管理股份有限公司	7.01
21	新华-金融街重庆基础设施债权投资计划（2 期）	新华资产管理股份有限公司	5.71
22	阳光晋煤天庆基础设施债权投资计划	阳光资产管理股份有限公司	5.30
23	百年-三峡疏港铁路项目基础设施债权投资计划	百年保险资产管理有限责任公司	5.04
24	合众-河钢矿业基础设施债权投资计划	合众资产管理股份有限公司	4.04
25	中意-宁波杭州湾基础设施债权投资计划	中意资产管理有限责任公司	13.30
26	百年-青岛海控基础设施债权投资计划	百年保险资产管理有限责任公司	3.62

五、基金托管人内部风险控制制度

（一）内部控制目标

严格遵守国家有关托管业务的法律法规、行业监管规章和行内有关管理规定，守法经营、规范运作、严格监察，确保业务的稳健运行，保证基金资产的安全完整，确保有关信息的真实、准确、完整、及时，保护基金份额持有人的合法权益。

（二）内部控制组织结构

兴业银行基金托管业务内部风险控制组织结构由兴业银行总行内部控制委员会、总行风险管理部门、总行审计部、总行资产托管部、总行运营管理部及分行托管运营机构共同组成。资产托管部内设独立、专职的稽核监察处，配备了专职内控监督人员负责资产托管业务的内控监督工作，具有独立行使监督稽核工作职权和能力。各部门和内部业务处室在各自职责范围内实施具体的风险控制措施。

（三）内部风险控制原则

1、全面性原则：内部控制贯穿资产托管业务的全过程，覆盖各项业务和产品，以及从事资产托管业务的各机构和从业人员；

2、重要性原则：内部控制应当在全面控制的基础上，关注重要业务事项和高风险领域；

3、独立性原则：开展托管业务的部门和岗位的设置应权责分明、相对独立、相互

制衡；

4、审慎性原则：内控与风险管理必须以防范风险，保证托管资产的安全与完整为出发点，“内控优先”，“制度优先”，审慎发展兴业银行资产托管业务；

5、制衡性原则：内部控制应当在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率；

6、适应性原则：内部控制体系应同所处的环境相适应，以合理的成本实现内控目标，内部制度的制订应当具有前瞻性，并应当根据国家政策、法律及经营管理的需要，适时进行相应修改和完善，内部控制存在的问题应当能够得到及时反馈和纠正；

7、成本效益原则：内部控制应当权衡实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。

（四）内部控制制度及措施

1、制度建设：建立了明确的岗位职责、科学的业务流程、详细的操作手册、严格的人员行为规范等一系列规章制度。

2、建立健全的组织管理结构：前后台分离，不同部门、岗位相互牵制。

3、风险识别与评估：稽核监察处指导业务处室进行风险识别、评估，制定并实施风险控制措施。

4、相对独立的业务操作空间：业务操作区相对独立，实施门禁管理和音像监控。

5、人员管理：进行定期的业务与职业道德培训，使员工树立风险防范与控制理念，并签订承诺书。

6、应急预案：制定完备的《应急预案》，并组织员工定期演练；建立异地灾备中心，保证业务不中断。

六、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

基金托管人负有对基金管理人的投资运作行使监督权的职责。根据《基金法》《运

作办法》《基础设施基金指引》、基金合同、托管的协议及其他有关规定，基金托管人对基金的投资范围、投资对象、基金投资、融资比例、费用的计提和支付方式、基金会计核算、基础设施项目估值、基金净资产计算、收益分配、基金管理人为基础设施项目购买足够的保险、基础设施项目公司借入款项安排以及其他有关基金投资和运作的事项，对基金管理人进行业务监督、核查。

基金托管人对本基金资金账户、专项计划资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。基金托管人根据相关约定履行对基础设施项目运营收支账户的监督职责，基金管理人或其委托的第三方运营管理机构应当予以配合。

基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反《基金法》《基础设施基金指引》等法律法规、基金合同和基金托管协议的规定，应及时以电话提醒或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。

基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。基金管理人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

基金管理人有义务配合和协助基金托管人依照法律法规、基金合同和基金托管协议对基金业务执行核查。

对基金托管人发出的书面提示，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金托管人的疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、基金合同和基金托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即以书面或以双方认可的其他方式通

知基金管理人，由此造成的相应损失由基金管理人承担。

基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据基金托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

第七部分　相关参与机构

一、计划管理人/财务顾问

名称：中国国际金融股份有限公司

住所：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

办公地址：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

成立日期：1995 年 07 月 31 日

电话：010-65051166

传真：010-65051156

法定代表人：沈如军

主要业务负责人：董航、沈亚雄、梁玥、庄园

二、外部管理机构

名称：普洛斯投资（上海）有限公司

注册地址：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：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

成立日期：2004 年 08 月 09 日

电话：021-61053999

法定代表人：诸葛文静

主要业务负责人：王敏思

三、基金份额扩募发售机构

（一）场外销售机构

1、直销机构（直销柜台）

名称：中金基金管理有限公司

住所：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

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

法定代表人：胡长生

电话：010-63211122

传真：010-66159121

联系人：张显

客户服务电话：400-868-1166

网站：www.ciccfund.com

2、其他销售机构

其他销售机构详见基金管理人届时发布的变更或增减销售机构的相关发售文件。

（二）场内销售机构

（1）本基金的场内销售机构为具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位（具体名单可在上海证券交易所网站查询）。

（2）本基金募集结束前获得基金销售资格的上海证券交易所会员单位可新增为本基金的场内销售机构。

四、注册登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

成立日期：2001 年 03 月 21 日

电话：010-59378835

传真：010-59378839

法定代表人：于文强

联系人：朱立元

五、出具法律意见书的律师事务所

（一）律师事务所（基金）

名称：上海市通力律师事务所

注册地址：上海市银城中路 68 号时代金融中心 19 楼

办公地址：上海市银城中路 68 号时代金融中心 19 楼

成立日期：1998 年 09 月 24 日

电话： 021-31358666

传真：021-31358600

执行事务合伙人：韩炯

经办律师：安冬、陆奇

联系人：陆奇

（二）律师事务所（基础设施项目）

名称：北京市海问律师事务所

注册地址：北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层

成立日期：1992 年 05 月 26 日

电话：010-85606888

传真：010-85606999

事务所负责人：张继平

主要业务负责人：王爻

六、基础设施资产的评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

办公地址：北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心北楼 14 层

成立日期：2003 年 04 月 07 日

电话：010-85198155

传真：010-85198110

法定代表人：程家龙

主要业务负责人：杨枝

七、会计师事务所

名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

办公地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

成立日期：2012 年 7 月 10 日

电话：010-85085000

传真：010-85085111

执行事务合伙人：邹俊

主要业务负责人：赵琳

联系人：赵琳

第八部分　风险揭示

本基金为基础设施基金，通过主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的。基础设施基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

一、基础设施基金的特有风险

（一）仓储物流行业的风险

1. 宏观经济环境变化可能导致的行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，居民消费水平的提高，以及电商、品牌零售、第三方物流等行业的增长，城市群的发展，以及行业相关政策的支持，为仓储物流行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。若未来上述因素对仓储物流行业的发展趋势造成重大不利影响，对仓储物流资产产生的不利改变包括但不限于：

（1）租户继续租赁以及及时支付租金的能力下降；

（2）新增租户的拓展以及现有租户的留存更加困难，对维持高出租率及租金水平产生负面影响；

（3）基础设施项目租金收入水平和收入面临下行压力；

（4）基础设施资产的估值下跌；

（5）基础设施项目出售处置的时间延长，难度增加；

（6）基础设施项目寻求外部借款的条件恶化，可能无法获得充足必要融资或被动接受更苛刻的融资条件；

（7）一家或多家保险公司无法兑现承诺；

（8）交易对手风险增加（任何交易对手无法按照交易条款履行责任）。

2. 城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险

随着城市规模的日益扩大，仓储设施所在地区可能发生城市用地规划、产业规划、园区政策、保税区政策等的调整，导致基础设施项目周边的产业结构发生变化，影响租户需求，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。

此外，基础设施项目所在区域的便利设施关闭，交通运输网络发生变化，交通基础设施停运、公交设施关闭、迁址，交通枢纽的地位改变，由于兴建项目而导致交通受阻等，可能导致基础设施项目交通条件或作为仓储物流节点的重要性地位发生改变，影响项目的租户吸引力，对项目经营造成不利影响。

3. 相关政策法规发生变化的风险

仓储物流行业受到大量法律和行政法规的约束和影响，相关法律及强制性规定要求的变化，包括国家宏观经济政策、地方政府、园区及管委会对相关政策作出调整，均可能对基础设施项目的运营产生影响。

4. 行业竞争加剧的风险

仓储物流是充分市场化的行业，行业整体竞争情况可能加剧。同时，基础设施项目周边可能出现新增项目供应，与之形成竞争关系，从而影响基础设施项目的出租率及租金水平。另外，仓储物流基础设施项目的硬件水平逐渐提高，大数据、物联网、人工智能、机器人等科学技术逐渐渗透仓储物流行业，可能对基础设施项目的设计和硬件配置提出特殊的要求，使现存项目需要通过改造升级以适应新的市场需求。

（二）基础设施基金的投资管理风险

1. 基金投资的交易风险

（1）基金投资的交割风险

在本次发行的交易结构中，基金扩募并认购第 2 期基础设施资产支持专项计划的全部份额后，计划管理人（代表第 2 期资产支持专项计划）将根据拟购入项目公司《第 2

期专项计划股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的拟购入项目公司100%股权，并根据《第2期专项计划股东借款合同》通过股东借款的形式完成对拟购入项目公司的债权投资，上述流程涉及的交易参与主体较多，涉及第2期专项计划的设立备案，且其中包括境外主体，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金扩募后因政策变动或操作风险导致拟购入基础设施项目无法按时完成交割的风险。

根据《第2期专项计划股权转让协议》的相关约定，在股权收购价款支付前，拟购入项目公司原股东需履行相关事项以满足付款前置条件，若拟购入项目公司原股东无法及时达成或最终无法达成《第2期专项计划股权转让协议》约定的任一前置条件，则可能对股权转让的完成时间或股权转让的成功交割造成一定影响。此外，鉴于拟购入项目公司为外商独资企业（WFOE），相关股权转让事项还需事先与有关主管部门进行沟通并完成税务备案、外商投资企业信息登记变更、预缴税款和工商变更等操作流程。鉴于前述操作的复杂性和不确定性，存在无法及时完成标的股权转让和交割的风险。

根据《第2期专项计划股权转让协议》和《第2期专项计划股东借款合同》的相关约定，自第2期专项计划设立日起，基金通过第2期专项计划成为拟购入项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。该日之后，第2期专项计划将向各拟购入项目公司发放股东借款，用于拟购入项目公司向原股东支付分红款、偿付关联方借款等存量对外债务。由于进行境外股东分红需在工商变更前完成，因此第2期专项计划将在工商变更完成前发放股东借款，在工商变更完成后支付股权收购价款，上述安排将使工商变更等操作流程不确定性导致的交割风险进一步增加。

虽然原始权益人已承诺将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力，确保外部管理机构及各拟购入项目公司履行《第2期专项计划股权转让协议》和《第2期专项计划股东借款合同》项下之义务，并提供必要的支持，且基金管理人及计划管理人也将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各拟购入项目的交割按计划完成，但基金管理人及计划管理人无法完全保证上述承诺事项得以充分履行，或完全避免项目交割的相关风险。

（2）股权转让前拟购入项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过第2期资产支持专项计划收购的

拟购入项目公司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过第 2 期资产支持专项计划受让拟购入项目公司股权前，拟购入项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼、因固定资产投资管理手续瑕疵导致的不良后果、或有负债及其他或有事宜。如基础设施基金通过第 2 期资产支持专项计划受让拟购入项目公司股权后发生上述事项，可能影响拟购入项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

2. 基础设施项目运营风险

基金将通过持有基础设施资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益率很大程度依赖于基础设施资产运营情况。

在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化、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基础设施资产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。基础设施资产运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

（1）租赁的相关风险

本基金已持有基础设施资产和拟购入基础设施资产历史出租率情况良好，租金收入较为稳定，但仓储物流行业市场竞争激烈，基础设施项目在维持较高出租率并同时保持甚至提高租金水平方面，将持续面临市场竞争的挑战：

出租率降低或租金下调的风险：若全国或基础设施项目所在地宏观经济发展放缓，租户所属行业发展出现波动，当地政策和产业规划改变，以及电商和第三方物流企业自建仓储物流项目增多等影响，可能导致市场租赁需求降低。此外，区域新增土地供应以及竞争对手的加入可能增大基础设施项目周边可比高标物流仓库供给，若基础设施项目周边出现新增项目供应，与之形成竞争关系，可能对仓储物流项目的出租率及租金水平产生不利影响。与此同时，虽然本基金结合存续租约和市场情况在可供分配金额预测中对未来租金水平及租金增长率进行了预估，但无法保证该等预测可以最终实现。

租约集中到期与招租的风险：截至 2022 年 12 月 31 日，本次扩募发售拟购入的基础设施资产将在 1 年内到期的租约租金金额占比为 60.13%。上述租约到期后若未能及时找到可替代承租人，基础设施资产可能产生空置面积和一定空置期，项目空置率提高

将对基金收益产生不利影响。未来替换租户或存续租户续租的租金水平可能低于原有租约的租金价格，进一步对基金收益造成不利影响。

提前退租的风险：根据部分租约的约定，部分提前退租的租户需要支付违约金或租赁方有权扣留租赁押金，但是上述违约金或押金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失。另外，部分租约约定，承租人若在约定时间窗口期提前告知租赁方退租计划，则无需承担提前退租的违约责任，或可重新协商租赁条件。

承租人集中度的风险：截至 2022 年 12 月 31 日，本基金已持有和本次扩募发售拟购入的全部基础设施资产前十大承租人提供的现金流占比为 43.56%，拟购入基础设施资产前十大承租人提供的现金流占同一时期拟购入基础设施资产现金流总额的 85.36%。普洛斯江门鹤山物流园现金流受单一客户影响较大， 2020 年、2021 年及 2022 年，该客户占普洛斯江门鹤山物流园收入的比例分别为 95.00%、58.58%和 57.65%。前述贡献现金流占比较高的承租人若提前退租、拒绝履行租约或拖欠租金，或上述租约到期后未能及时找到可替代承租人，可能将对该基础设施资产的经营表现产生较大不利影响。

拟购入基础设施资产重要现金流提供方的相关风险：租户 A 及其关联方 A1、租户 B、租户 C、租户 D 及其关联方 D1、租户 E 为根据《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》所界定的重要现金流提供方，2022 年度重要现金流提供方贡献的现金流占拟购入基础设施项目同一时期的现金流总额比例为 68.10%。截至 2022 年 12 月 31 日，部分重要现金流提供方签订的租约将于一年内到期，存在续租情况不及预期进而影响未来现金流的风险。基础设施基金存续期内，若重要现金流提供方出现退租、经营情况陷入困境或拒绝履约等情形，可能会对拟购入基础设施项目的现金流及估值产生不利影响。

（2）运营支出及相关税费增长的风险

基金管理人及外部管理机构将尽力在满足租户使用需求的前提下，合理控制基础设施项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过项目运营收入增长的情况，从而导致项目净现金流的减少，包括但不限于：

1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加；

2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

3）基础设施项目购买分包服务成本的增加；

4）基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；

5）通胀率的上升，劳务成本的提高；

6）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

7）其他不可预见情况导致的支出增长。

随着本基金已持有基础设施资产和拟购入基础设施资产使用期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。

（3）维修和改造的相关风险

随着仓储物流基础设施的硬件水平逐渐提高，大数据、物联网、人工智能、机器人等科学技术逐渐渗透仓储物流行业，自动化分拣立体仓库的使用更加普遍，上述发展趋势对基础设施项目的设计和硬件配置提出更高和特殊的要求本基金已持有基础设施资产和拟购入基础设施资产在未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应新的市场需求。

基础设施项目维修和改造在不同阶段和不同程度上，需取得多项政府许可、监管批准和验收等。各项批准的授予取决于能否满足相关规定的若干条件，申请和达成相关条件可能因项目具体情况存在不确定性，导致维修和改造工程无法顺利开展，或无法通过相关验收。

基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、建设事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、相关技能的劳工短缺、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况，工期延误将减少基础设施项目的租金收入。

基础设施项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的招租情况可能无法达到预期水平，使改造投资的收益目标无法达成，对项目经营业绩产生不利影响。

基金运作期内将根据经营情况和资金需求，通过调整分红金额和对外借款余额等方

式对现金余额进行管理，尽量维持合理的现金余额水平。尽管如此，仍可能出现现金余额无法满足基础设施项目维修和改造资本支出的情况，导致必要的基础设施项目维修和改造计划推迟，使基础设施项目无法在理想状态下运营。

上述事项的发生可能导致基础设施项目维修和改造无法按计划实施，基础设施项目租金损失或租金增长不达预期，对基础设施项目的现金流、外部借款的偿还能力（若有）以及基础设施资产的估值和可分配现金金额均造成不利影响。

（4）其他运营相关的风险

安全生产、环境保护和意外事件的风险：在开展基础设施项目运营、维修保养和改造过程中，需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在若干意外风险，基础设施项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件，发生上述意外可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致基础设施项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

保税区政策及条件变化可能导致的风险：本基金已持有的普洛斯广州保税物流园位于广州保税区保盈西路 5 号及 12 号，属于中华人民共和国黄埔海关下辖的穗东海关辖区内，园区内的仓库可以储存出口保税货物和进口保税货物，主要服务于广州开发区一带的对货物有保税需求的生产型企业和第三方物流企业。本基金拟持有的普洛斯青岛前湾港国际物流园位于青岛市前湾保税港区内月湾路 5 号、7 号、8 号，属于青岛前湾保税港区内，青岛前湾保税港区是全国第二大外贸口岸、北方最大的集装箱港，是以保税区、保税物流园区以及临近港口整合转型升级形成的保税港区。如保税区内保税政策发生变化，则园区租约和运营将会受到影响。

基础设施资产投保金额不足的风险：基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保，但受限于保险公司的法律法规和内部管理要求，商业保险合同中对基础设施资产的投保金额可能存在上限，从而可能出现基金运作期内发生基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；基础设施项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖基础设施项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基础设施资产持有人利益产生

风险。

未进行租约备案的风险：本基金已持有基础设施资产和拟购入基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当确保基础设施项目中的物业持续合法合规地经营，如因外部管理机构原因导致其委托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚，扣减与所受经济处罚金额两倍等额的运营管理费。原始权益人、外部管理机构将积极督促项目公司根据各地房屋租赁主管部门要求办理房屋租赁登记备案事宜，但仍可能因租约未备案受到处罚而影响运营情况，进而影响到基金投资人利益。

使用普洛斯商标的相关风险：“普洛斯”作为商标，最初由 ProLogis 于 2005 年在中国注册，类别分别为 36、37、42 和 44。普洛斯集团于 2009 年收购 ProLogis 中国业务时，受让了前述四项注册商标。目前“普洛斯”这一注册商标（注册类别 35、36、37、38、42 和 44）均为普洛斯集团所有。基础设施项目纳入基金以后，拟委托上海普洛斯作为外部管理机构履行部分运营管理职责，上海普洛斯及各项目公司将继续使用普洛斯商标开展业务。然而，与普洛斯商标相关的任何消极因素或不利市场信息可能导致对基金及项目公司的负面认知。另外，若外部管理机构不再由有权使用普洛斯商标的机构担任，或普洛斯商标持有人拒绝项目公司继续使用普洛斯商标，项目公司可能无法继续使用普洛斯商标开展业务。项目公司的运营业绩和基金的市场表现可能因此受到不利影响。

特定声誉风险：特定声誉风险是指由原始权益人、原始权益人实际控制人和外部管理机构的经营、管理及其他行为出现声誉风险事件导致对本基金的不利评价的风险。虽然基金财产独立于原始权益人和外部管理机构，原始权益人、原始权益人实际控制人和外部管理机构的声誉风险事件对基金资产安全和日常经营以及外部管理机构提供服务不存在实质影响，且基金管理人将通过舆情关注跟踪，持续完善声誉风险应对预案（包括外部管理机构服务能力受到实质不利影响时启动更换外部管理机构等），依法及时披露信息、加强投资者教育，但基金管理人无法保证在基金运作期内，本基金的运作与声誉情况不受到原始权益人、原始权益人实际控制人和外部管理机构之声誉风险事件的影响。

（5）部分拟购入基础设施项目实际投资、税收及运营情况未达标风险

目前，部分拟购入基础设施项目存在项目前期实际投资、项目运营期税收及营业收入等经营指标未能达到就相应拟购入基础设施资产签署的投资协议、土地使用权出让合同及取得的立项核准/备案等文件中要求的投资强度、规模及/或纳税金额、营业收入等指标的情况。但上述文件没有明确规定或约定：（1）未达标情况会导致拟购入项目公司丧失其对拟购入基础设施资产的全部或部分权属，或者（2）未达标情况会导致禁止或限制拟购入基础设施资产的相关转让或资产处置。如未来当地有关主管部门因此对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求拟购入项目公司追加投资或承担支付违约金等违约责任，可能会对基础设施基金/及第 2 期专项计划的运营造成负面影响。

普洛斯中国确认，截至本基金提交变更注册申请之日，不存在因上述情况而受到相关协议签署方、主管部门行政处罚或行政监管措施，或被要求追加投资或承担违约责任或任何其他责任的情形。此外，普洛斯中国承诺，如未来因上述情况导致相关协议签署方、主管部门对拟购入项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求拟购入项目公司追加投资或承担支付违约金等违约责任或发生任何法律纠纷等情况的，普洛斯中国将最终承担相应责任并赔偿拟购入项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

3. 估值与现金流预测的风险

（1）估值及公允价值变动的相关风险

基础设施资产的评估采用收益法，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若基础设施项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，基础设施的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值

及公允价值波动。基础设施资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的基础设施资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内基础设施资产的价值变动情况。

（2）基金可供分配金额预测风险

本基金可供分配金额主要由项目公司所持基础设施资产所产生的租金及管理费收入形成。在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《基金可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

（3）拟购入基础设施资产部分可租赁面积运营时间较短的相关风险

普洛斯青岛前湾港国际物流园分三期建设，一期、二期、三期项目分别于 2014 年 3 月、2021 年 1 月、2021 年 1 月竣工并投入运营。截至本招募说明书签署之日，普洛斯青岛前湾港国际物流园二期和三期项目的可租赁面积合计为 64,521.94 平方米，占全部可租赁面积的比例为 14.16%；以 2022 年 12 月当月收入为统计口径，普洛斯青岛前湾港国际物流园二期和三期项目收入合计为 216.02 万元/月，占汇总收入的比例为 21.01%。由于部分拟购入基础设施资产可租赁面积的运营时间较短，历史现金流表现可能无法充分反应出长期稳定的运营情况，租金涨幅、出租率、成本支出等相关运营假设存在一定的不确定性，不利于基础设施资产估值和可供分配金额预测获得准确的结果，增大业绩表现不达预测的风险。

4. 基础设施项目直接或间接对外融资的风险

基金可对外借款用于基础设施项目的日常运营、维修改造、基础设施项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中用于基础设施项目收购的借款金额不得超过基金净资产的 20%。运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，基金及基础设施项目可能无法取得充足的借款资金，对基础设施项目的正常维护改造及并购计划产生

不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而增加了基金对外借款的管理难度。

若基础设施项目直接或间接对外借入款项，而基础设施项目的经营现金流入不达预期，或基础设施项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括：

（1）基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；

（2）基金或项目公司无法进一步获得外部借款；

（3）存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；

（4）基金或项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等基础设施资产等措施；

上述事件的发生，对基金及项目公司的财务状况、现金流、可分配现金、二级市场交易价格等均可能造成不利影响。

5. 基础设施项目收购与出售的相关风险

区别于股票、债券等标准金融产品，基础设施项目的市场流动性和交易活跃程度受到基础设施项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，基础设施项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置基础设施项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离基础设施项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售基础设施项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行基础设施项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。在本次交易中，根据《股权转让协议》的约定，各项目公司境外股东及上海普洛斯承诺，若项目公司因权利义务转移日前事由（无论披露与否）而导致于权利义务转移日后遭受任何的实际损失的，则各项目公司境外股东及上海普洛斯应向专项计划和/或项目公司做出足额

赔偿。原始权益人及其控股股东、实际控制人根据相关法规承诺，如提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益，以确保本基金投资者和基金管理人的合法权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人及各项目公司境外股东可以充分履行相关承诺。

在项目公司运营出现较大困难时，本基金可通过处置项目公司股权、项目公司股东债权和/或基础设施项目的权益来获得处置收入。受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，资产的处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。部分基础设施项目对外转让事项，可能受到当地相关政策法规及土地出让合同中的相关要求影响，需取得相关政府部门的同意或确认，进一步增加了基础设施项目转让的不确定性。上述基础设施项目目前已获得当地政府对同意原股东以转让 100%的股权的方式将基础设施项目纳入基础设施基金从而发行基础设施 REITs 项目的回函。基金运作期内若决定采用股权交易方式出售该等仓储物流园，亦可能需要事先获得当地政府的同意。在极端情况下，本基金最终实现的变现资产可能将无法弥补投资本金，进而可能导致投资者亏损。

本基金存续期为 50 年，经基金份额持有人大会审议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期；进入清算期后，本基金面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目流动性较差，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置的风险。

6. 土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获

批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

本基金已持有及拟购入基础设施资产的国有土地使用证/房地产权证/不动产权证书记载的土地使用权到期日分别介于 2054-2065 年之间，存在于基础设施基金到期前基础设施资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前各基础设施资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，基础设施资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若发生土地使用权到期后被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金不足以覆盖基础设施项目估值或弥补经营损失的情况，基金及基础设施项目将受到重大不利影响。

7. 基础设施基金利益冲突与关联交易风险

（1）关联交易风险

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构、出售项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

根据本基金基金合同，计划管理人中金公司、拟购入基础设施项目的原始权益人普洛斯中国、外部管理机构上海普洛斯为本基金的关联方，本次交易及基金成立后继续聘任上海普洛斯担任本基金的外部管理机构等，构成本基金的关联交易，可能存在利益冲突的风险。前述关联交易将与本次交易相关议案一同提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。

（2）利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人、外部管理机构之间的潜在利益冲突。本基金原始权益人及其同一控制下的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理了在基础设施资产所在同一县级行政区划范围内与基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（以下简称“竞品项目”），原始权益人实际控制的外部管理机构可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系，存在利益冲突风险。

（三）本次扩募发售及新购入基础设施项目相关的风险

1. 扩募发售失败风险

本次扩募的发售将受到证券市场整体情况、投资者对本次扩募发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响，存在不能足额募集所需资金甚至扩募发售失败的风险、新购入基础设施项目的原始权益人或其同一控制关联方等未按规定参与战略配售等情况而导致本基金扩募发售失败的风险。

2. 摊薄即期回报的风险

本次扩募发售以及新购入基础设施项目完成后，基金总资产及净资产均将有所增长，新购入基础设施项目与已持有基础设施项目运营收入在本基金合并计算。在前述情况下，如拟购入基础设施项目未来运营收入未达预期，或未产生与基金总资产和净资产相应幅度的增长，基金收益指标可能出现一定幅度的下降，基金份额持有人即期回报存在被摊薄的风险。

此外，本次扩募发售结果将受到宏观经济和行业发展情况、证券市场整体情况、前一阶段基金份额净值走势、投资者对本次发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响，扩募发售结果可能影响本基金扩募后的基金总份额数量，进而影响单位基金份额即期回报被摊薄的幅度。

3. 发行前累计收益分配影响原基金份额持有人收益的风险

本次扩募发售完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配

的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。前述新老基金份额持有人共享上述累计收益的安排，可能导致原基金份额持有人面临扩募后首次现金分派被摊薄的风险。

4. 基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险

基金份额持有人通过基金份额持有人大会机制直接参与本基金治理。本次扩募发售完成后，因新的合格投资者或现有合格投资者认购新发售基金份额，特定基金份额持有人持有的相同基金份额占基金总份额的比例将会下降，进而导致该相同基金份额对应表决权在基金份额持有人大会的表决效力发生变化的风险。

（四）其他与基础设施基金相关的特别风险

1. 集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于仓储物流类型的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

2. 流动性风险

本基金的存续期为自首次发售基金合同生效之日起 50 年，本基金存续期内封闭运作，不开放申购赎回等业务。本次扩募发售的基金份额上市交易前，投资者无法在二级市场交易。本次扩募发售的基金份额上市后，投资者仅能在二级市场交易，在投资者结构以机构投资者为主情形下，存在流动性不足等风险。

3. 基金管理人的管理风险

在基金管理运作过程中基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有和对经济形势、仓储物流行业、证券价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全、或对投资、运营工具使用不当等会影响基金收益水平，从而产生风险。因此，本基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素影响基金收益水平。

4. 外部管理机构的尽职履约风险

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的外部管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责。在已建立相关机制防范外部管理机构履约风险的情况下（见本招募说明书第十七部分“基础设施项目运营管理安排”部分内容），如外部管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致基础设施项目运营情况不善、租金下降等风险。

5. 计划管理人、托管人尽职履约风险

基础设施基金的正常运行依赖于计划管理人、基金及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人和/或托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给基础设施基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

6. 税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险

基础设施基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。本基金运作过程中，基础设施项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。本基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

7. 专项计划等特殊目的载体提前终止风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换计划管理人甚至导致本基金基金合同提前终止。

8. 原始权益人的信用评级变动风险

在基金运作过程中，由于本基金已持有及本次拟购入的基础设施项目交易对手方均为原始权益人，且外部管理机构为原始权益人的关联方。虽然基金财产独立于原始权益人和外部管理机构，原始权益人及其实际控制人的信用评级变动对基金资产安全和日常经营以及外部管理机构提供服务不必然存在实质影响，但基金管理人无法保证在基金运作期内，本基金的运作、二级市场交易价格及声誉情况不受到原始权益人及其实际控制人信用评级变动的影响。

9. 不可抗力风险

本基础设施证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致基础设施证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，基础设施项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、基础设施项目的持续经营能力等造成不利影响，导致基础设施项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对基础设施项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

二、其他一般性风险因素

（一）基金价格波动风险

本基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受经济形势、政策环境、投资者偏好与心理预期、市场流动性、舆论情况等因素影响，交易价格可能大幅波动，大幅高于或低于基金净值。本基金交易价格具有不确定性，提醒投资者注意相关投资风险。

（二）终止上市风险

在本基金符合法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下，基金管理人可

以申请本基金扩募发售份额上市交易。本基金运作过程中可能因触发法律法规或上海证券交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法正常在二级市场交易。

（三）相关参与机构的操作及技术风险

基金运作过程中，因基金管理人、计划管理人、托管人、证登、交易所等机构内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、登记机构、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

（四）基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反国家法律、法规、监管部门的规定以及基金合同有关规定而给基金财产带来损失的风险。

（五）证券市场风险

本基金或有部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，证券市场价格受到经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括：

1. 政策风险

货币政策、财政政策、产业政策、区域发展政策等国家政策的变化对证券市场产生一定的影响，导致市场价格波动，影响基金收益而产生风险。

2. 经济周期风险

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，而周期性的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。

3. 利率风险

利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影

响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

4. 收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

5. 购买力风险

基金的利润将主要通过现金形式来分配，而现金可能因为通货膨胀的影响而导致购买力下降，从而使基金的实际收益下降。

6. 再投资风险

再投资风险反映了利率下降对固定收益证券利息收入再投资收益的影响，这与利率上升所带来的价格风险（即利率风险）互为消长。具体为当利率下降时，基金从投资的固定收益证券所得的利息收入进行再投资时，将获得比以前较少的收益率，这将对基金的净值增长率产生影响。

7. 信用风险

信用风险主要指债券发行人因经营情况恶化等因素发生违约，或债券发行人拒绝履行还本付息义务，或由于债券发行人或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

8. 其他风险

随着符合本基金投资理念的新投资工具的出现和发展，如果投资于这些工具，基金可能会面临一些特殊的风险。

本风险揭示的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施基金的所有风险。投资者在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

第九部分　基金的募集

本基金由基金管理人按照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定募集，本基金首次募集申请于 2021 年 5 月 17 日经中国证监会证监许可[2021]1666 号文注册，并于 2021 年 6 月 7 日经中国证监会证券基金机构监管部机构部函〔2021〕1729 号《关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》备案，本基金基金合同于 2021 年 6 月 7 日生效。

本基金存续期内，在满足《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》等法定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如基础设施项目交易金额超过基金净资产 20%及涉及扩募安排）等规定程序后，本基金可单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入基础设施项目。具体新购入基础设施项目安排根据基金变更注册法律文件或前述基金份额持有人大会决议确定（如涉及）。

一、基金类型和运作方式

（一）基金的类别

基础设施证券投资基金

（二）基金的运作方式

契约型、封闭式。

本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购、赎回。基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。本基金在上海证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、登记机构相关规则办理。

本基金在基金合同存续期内，在满足《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》等规定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如基础设施项目交易金额超过基金净资产 20%或涉及扩募安排）等规定程序后，可单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入基础设施项目。具体新购入基础设施项目安排根据基金变更注册法律文件及前述基金份额持有人大会决议确定（如涉及）。

二、基金存续期限

自首次发售基金合同生效之日起 50 年，但基金合同另有约定的除外。

存续期期限届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

三、首次募集情况

中国证监会准予本基金首次募集的基金份额总额为 15 亿份，本基金首次发售募集资金规模为 583,500.00 万元。

四、本次扩募发售募集资金规模

根据模拟汇总净资产表，本次拟购入基础设施项目总资产扣减经营性负债后净额约 17.34 亿元[2]，其中拟购入基础设施资产估值合计 15.72 亿元。遵循基金份额持有人利益优先的原则，基金管理人结合拟购入基础设施项目评估值、本基金二级市场价格与分派率水平、仓储物流资产大宗交易市场价格等因素，已与原始权益人协商就拟购入基础设施项目交易价格达成意向：本次拟发售金额为不高于 18.53 亿元（含）且不低于 18.21

[2] 本次拟购入基础设施资产于 2022 年 12 月 31 日的估值合计为 15.72 亿元。根据模拟汇总净资产表，拟购入基础设施项目于 2022 年 12 月 31 日的总资产约为人民币 17.56 亿元，经营性负债金额合计约人民币 0.22 亿元（应付账款余额约人民币 0.001 亿元，预收款项余额约人民币 0.003 亿元，其他应付款中的其他项目余额约人民币 0.22 亿元。经营性负债=应付账款+预收款项+其他应付款中的其他项目，即人民币 0.22 亿元），拟购入基础设施项目总资产扣减经营性负债后净额约为 17.34 亿元。

亿元（含），拟发售基金份额数量不高于 4.58 亿份，其中拟发售基金份额数量上限=拟发售金额上限/（2023 年 4 月 18 日（不含当日）前 20 个交易日的交易均价×90%）×（1+调增比例），其中调增比例约为 10%。募集资金在支付必要费用后全部用于新购入基础设施项目。本次扩募发售将在经基金份额持有人大会表决通过后进行，最终收购价格根据本次扩募发售实际募集金额确定。

对本次扩募拟发售募集资金规模上限的合理性分析如下：

1、拟发售金额上限的溢价水平与产权类基础设施基金首发溢价水平可比，低于本基金二级市场的溢价水平

本次拟发售金额上限为 18.53 亿元，相对拟购入基础设施项目总资产扣减经营性负债后净额（约为 17.34 亿元）上浮 1.19 亿元，上浮金额对应拟购入基础设施资产估值（为 15.72 亿元）的溢价率约为 7.6%，相对拟购入基础设施项目总资产扣减经营性负债后净额的溢价率约为 6.9%。上述溢价率处于已发行产权类基础设施基金发行溢价率的合理区间内，与平均发行溢价率可比。

以 2023 年 4 月 18 日为基准日（不含当日），本基金近 20 个交易日的平均市值[3]约为 74.16 亿元，上述市值相对于本基金已持有基础设施项目的溢价水平，高于本次扩募发售募集资金规模上限对应的溢价水平。

2、拟发售金额上限对应的预测现金分派率与产权类基础设施基金首发分派率水平可比

以本次拟发售金额上限测算，本次拟购入基础设施项目 2023 年、2024 年预测现金分派率为 4.52%、4.76%，与已发行产权类基础设施基金的预测分派水平可比，且略高于本基金首次发售时的预测分派率水平。

3、扩募完成后预计基金市值对应的预测现金分派率将有所提升

以 2023 年 4 月 18 日为基准日（不含当日），本基金近 20 个交易日的份额均价为 4.944 元，总市值约为 74.16 亿元。扩募前本基金 2023 年、2024 年的预测现金分派率为

[3] 本次扩募完成前基金市值= 2023 年 4 月 18 日（不含当日）前 20 个交易日的交易均价×基金份额。其中 2023 年 4 月 18 日（不含当日）前 20 个交易日交易均价=2023 年 4 月 18 日（不含当日）前 20 个交易日基金交易总额÷2023 年 4 月 18 日（不含当日）前 20 个交易日基金交易总量，不含大宗交易。

3.53%、3.60%。按本次扩募基金发售规模上限计算，拟购入基础设施项目 2023 年、2024 年的预测现金分派率为 4.52%、4.76%。扩募后本基金 2023 年、2024 年的预测现金分派率为 3.73%、3.84%，分别提升了 0.20、0.23 个百分点[4]。本次扩募发售实际募集金额根据扩募发售结果最终确定，若实际发售规模未达到拟发售金额上限，则预计本基金扩募后的预测现金分派率将有进一步提升。

具体情况如下表（单位：万元）：

名称	2023 年预测	2024 年预测
合并模拟可供分配金额（①）	34,537.07	35,554.55
拟购入基础设施项目模拟可供分配金额（②）	8,369.39	8,829.11
已持有基础设施项目模拟可供分配金额（③=①-②）	26,167.68	26,725.44
2023 年 4 月 18 日前 20 个交易日基金平均市值（④）		741,589.81
交易完成前分派率（⑤=③/④）	**3.53%**	**3.60%**
本次扩募基金发售规模上限（⑥）		185,300.00
拟购入基础设施项目预测现金分派率（⑦=②/⑥）	**4.52%**	**4.76%**
交易完成后模拟基金市值（⑧=④+⑥）		926,889.81
交易完成后预测现金分派率（⑨=①/⑧）	**3.73%**	**3.84%**

4、扩募完成后预计单位基金份额对应的预测可供分配金额将有所提升

本次扩募完成前，本基金已发行基金份额合计 15 亿份，单位基金份额对应的 2023 年、2024 年预测可供分配金额分别约为 0.1745 元、0.1782 元[5]；按照本次拟发售基金份额数量上限 4.58 亿份计算，本次扩募完成后本基金基金份额上限为 19.58 亿份，单位基金份额对应的 2023 年、2024 年预测可供分配金额分别约为 0.1764 元、0.1816 元[6]，分别提升了约 1.11%、1.92%。本次扩募发售实际份额数量根据扩募发售结果最终确定，若实际发售份额数量未达到拟发售份额数量上限，则预计本基金扩募后的单位基金份额对应的预测可供分配金额将有进一步提升。

5、拟发售金额上限与同类仓储物流资产大宗交易价格可比

根据评估机构提供的 2021 年-2022 年的 5 次大宗交易，在山东省、广东省、重庆市

[4] 分派率的提升=交易完成后预测现金分派率-交易完成前预测现金分派率，存在四舍五入产生的尾差。

[5] 扩募完成前单位基金份额对应的预测可供分配金额=已持有基础设施项目预测可供分配金额/本基金首次募集的基金份额总额。

[6] 扩募完成后单位基金份额对应的预测可供分配金额=合并模拟可供分配金额/（本基金首次募集的基金份额总额+本次扩募拟募集基金份额数量上限）。

合计交易仓储物流基础设施面积约为 34.30 万平米，平均交易单价约为 4,700.11 元/平方米。本次扩募拟发售募集资金规模上限对应的交易单价约为 4,102.66 元/平方米，与近年可比大宗交易平均交易单价水平相当，符合市场规律。

需特别说明的是，以上计算说明中的可供分配金额均系根据《有关中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募的模拟可供分配金额测算报告的审核报告》予以假设，如实际年度分配金额降低，将影响届时现金分派水平的计算结果。基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

五、本次扩募发售方案概要

1. 发售方式和发行时间

本次发售采用定向扩募的方式。本基金将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人在中国证监会准予变更注册的批复文件及基金份额持有人大会决议的有效期限（如有）内选择适当时机发行。

2. 发售对象及认购方式

本基金本次定向扩募向特定对象发售的发售对象不超过 35 名，包括符合法律法规及基金份额持有人大会决议规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者（含特定机构投资者）、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。证券投资基金管理公司、证券公司、银行理财子公司、保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发售对象。

如定向扩募的发售对象属于《新购入基础设施项目指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，最终发售对象将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人按照中国证监会、上海证券交易所相关规定，以竞价方式确定。

3. 基金定价基准日、发行价格及定价方式

本次定向扩募的定价基准日为本次扩募的发售期首日或法律法规、《新购入基础设施项目指引》允许的其他日期。

本次定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价的 90%。

其中，定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价=定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易总额÷定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易总量。

如本次定向扩募的发售对象属于《新购入基础设施项目指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，具体发售价格将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请并经基金份额持有人大会审议通过后，由基金管理人按照相关法律法规以及交易所监管规则的规定，以竞价方式确定。

4. 募集资金用途

本次扩募资金拟用于认购中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划全部资产支持证券进而新购入基础设施项目。

5. 限售期

发售对象认购的本次定向扩募的基金份额，自上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于《新购入基础设施项目指引》第四十八条第二款规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方配售的基金份额、占本次扩募发售比例及持有期限等应当符合《基础设施基金指引》第十八条相关规定，中国证监会认定的情形除外。

6. 发行前累计收益的分配方案

本次扩募发售完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。

关于本基金本次扩募发售相关的具体安排，详见基金管理人届时发布的相关认购文

件。

第十部分　基金份额的上市交易和结算

基金合同生效后，在本基金符合法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。

一、上市交易的地点

上海证券交易所。

二、上市交易的时间

本基金已于 2021 年 6 月 21 日起在上海证券交易所上市交易，基金管理人于 2021 年 6 月 16 日依据法律法规规定在规定媒介上刊登《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》。

在符合上市条件的前提下，基金管理人可依据《上海证券交易所证券投资基金上市规则》，向上海证券交易所申请本基金扩募发售份额的上市交易，并在确定上市交易的时间后，依据法律法规规定在规定媒介刊登基金份额上市交易公告书。

三、上市交易的规则

本基金上市交易遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》等相关规定。

基金份额上市交易后，投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与上海证券交易所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额，可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、登记机构相关规则办理。

本基金上市期间，基金管理人选定做市商为基础设施基金提供双边报价等服务的，

基金管理人及做市商开展基金做市服务业务按照上海证券交易所相关业务规则执行。

四、上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照上海证券交易所的有关规定办理。

五、上市交易的行情揭示

本基金在上海证券交易所上市交易，交易行情通过行情发布系统揭示。

六、上市交易的停复牌和终止上市

本基金的停复牌和终止上市按照相关法律法规、中国证监会及上海证券交易所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

七、基础设施基金所采用的交易、结算方式

基础设施基金可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易。

基础设施基金竞价、大宗交易适用基金交易的相关规定，报价、询价、指定对手方和协议交易等参照适用债券交易的相关规定，上海证券交易所另有规定的除外。

基础设施基金交易实行价格涨跌幅限制，基础设施基金上市首日涨跌幅限制比例为 30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 10%，上海证券交易所另有规定的除外。

基础设施基金涨跌幅价格的计算公式为：涨跌幅价格＝前收盘价×（1±涨跌幅比例）

基础设施基金采用竞价交易的，单笔申报的最大数量应当不超过 1 亿份；基础设施基金采用询价和大宗交易的，单笔申报数量应当为 1,000 份或者其整数倍。

基础设施基金申报价格最小变动单位为 0.001 元。

基础设施基金的基金份额上市交易时产生的费用，由基金份额持有人依法缴纳。

本基金结算方式根据《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》及其他有关规定执行。登记机构为本基金的交易提供多边净额清算、逐笔全额结算等结算服务。

八、基础设施基金收购及相关权益变动事项

基础设施基金的收购及份额权益变动活动，投资者应当按照《业务办法》履行相应的程序或者义务；《业务办法》未作规定的其他事项，投资者应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务。

投资者及其一致行动人应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》、中国证监会关于公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式相关规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

（一）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖基础设施基金的份额。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 10%后，其后续每增加或减少 5%，应当依照前述规定进行通知和公告；在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖基础设施基金的份额。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，如投资者及其一致行动人违反前述两款约定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

（二）投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

（三）投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

（四）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持基础设施基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《业务办法》规定情形的可免于发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售方式拥有权益的基金份额达到或超过基础设施基金份额 50%的，继续增持基础设施基金份额的，适用前述规定。

如基础设施基金被收购，基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式进行基础设施基金收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，基础设施基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式进行基础设施基金收购的，当事人应当参照上海证券交易所和登记机构上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

（五）投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 2/3 的，继续增持基础设施基金份额的，可免于发出要约。

除符合上述规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 50%的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持基础设施基金份额。

因基础设施基金扩募，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额比例达到《业务办法》规定的收购及权益变动标准的，应当根据《业务办法》及以上规定履行相应的程序或者义务。

九、基金份额折算与变更登记

基金合同生效后，本基金可以进行份额折算，无需召开基金份额持有人大会。

本基金进行基金份额折算的，基金管理人应事先确定基金份额折算日，并依照《信息披露办法》的有关规定进行公告。基金份额折算由基金管理人向登记机构申请办理基金份额折算与变更登记。基金份额折算后，基金的基金份额总额与基金份额持有人持有的基金份额数额将发生调整，但调整后的基金份额持有人持有的基金份额占基金份额总额的比例不发生变化。基金份额折算对基金份额持有人的权益无实质性影响。基金份额折算后，基金份额持有人将按照折算后的基金份额享有权利并承担义务。

如果基金份额折算过程中发生不可抗力，基金管理人可延迟办理基金份额折算。基金份额折算的具体方法见基金管理人届时公告。

十、基金份额的冻结和解冻

登记机构只受理国家有权机关依法要求的基金份额的冻结与解冻，以及登记机构认可、符合法律法规的其他情况下的冻结与解冻。开放式基金账户/上海证券账户或基金份额被冻结的，被冻结基金份额所产生的权益一并冻结，法律法规、中国证监会或法院判决、裁定另有规定的除外。

十一、基金份额的转让

在法律法规允许且条件具备的情况下，基金管理人可受理基金份额持有人通过中国证监会认可的交易场所或者交易方式进行份额转让的申请并由登记机构办理基金份额的过户登记。基金管理人拟受理基金份额转让业务的，将提前公告，基金份额持有人应根据基金管理人公告的规则办理基金份额转让业务。

基金管理人应当按照《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》的规定以及相关约定，对战略投资者、特定扩募发售对象持有的基础设施基金份额进行限售管理。

十二、其他业务

在不违反法律法规及中国证监会规定的前提下，基金管理人可在对基金份额持有人利益无实质性不利影响的情形下，办理基金份额的质押业务或其他基金业务，基金管理人可制定相应业务的规则，并依照《信息披露办法》的有关规定进行公告。

十三、若相关法律法规、中国证监会、上海证券交易所及登记机构对基金上市交易的规则等相关规定内容进行调整的，本基金基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会，并在本基金更新的招募说明书中列示。

十四、若上海证券交易所、登记机构增加了基金上市交易、份额转让等新功能，基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

第十一部分　基金的投资

一、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的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。

二、投资范围及比例

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当

程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许基础设施基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

三、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

首次发售基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于“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”并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、基础设施项目具体情况等详见本招募说明书第三部分“基础设施基金整体架构”及第十三部分“基础设施项目基本情况”。

2、本次扩募资产投资策略

本次扩募发售完成后，本基金将扣除相关预留费用后的募集资金投资于“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”并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于对应拟购入基础设施项目的项目公司，穿透取得该等项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、基础设施项目具体情况等见本招募说明书。

3、运营管理策略

本基金管理人将主动履行基础设施项目运营管理职责，并聘请具备先进仓储物流基础设施运营管理经验的外部管理机构根据基金合同、运营管理服务协议的约定承担部分基础设施项目运营管理职责。通过主动管理，积极提升基础设施项目的运营业绩表现，包括拓展租户租赁需求，持续优化租户和租约期限组合，力争在维持高出租率的同时提高租金价格，努力控制项目运营成本开支等。本基金关于基础设施项目的具体运营管理安排详见本招募说明书第十七部分“基础设施项目运营管理安排”。

4、资产收购策略

基金合同生效后，本着基金份额持有人利益最大化原则，结合本基金运营管理情况，基金管理人将积极开展研究、尽职调查并借助外部管理机构项目资源，积极挖掘并新增投资具有稳定现金流的仓储物流基础设施项目，相关基础设施项目应当有利于本基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益，有利于本基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力。基金管理人将综合考虑现有基础设施基金规模、自身管理能力、持有人结构、二级市场流动性等因素，合理确定新购入基础设施项目类型、规模、融资方式和结构等，并遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入基础设施项目评估值及其市场公允价值等有关因素，合理确定拟购入基础设施项目的交易价格或价格区间，按照规定履行必要决策程序。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定基础设施项目收购方案。

5、更新改造策略

基金合同生效后，将视情况对基础设施项目进行更新改造，维持基础设施项目硬件标准，为租户提供有竞争力的服务。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可负责实施基础设施项目的更新改造方案。相关更新改造事项应提交基金份额持有人大会审议的，将根据基金合同约定提请基金份额持有人大会审议。

6、出售及处置策略

本着维护基金份额持有人合法权益的原则，结合市场环境及基础设施项目运营情况，基金管理人将适时制定基础设施项目出售方案并组织实施。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定基础设施项目出售方案。

7、对外借款策略

本基金直接或间接对外借入款项的，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当遵守基金合同关于借款的条件和限制。

（二）债券及货币市场工具的投资策略

本基金投资资产支持专项计划前的基金财产以及投资资产支持专项计划后的剩余基金财产、获得资产支持专项计划收益分配资金、出售基础设施项目获得的资金等，将主要投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。

四、投资限制

（一）组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

1、本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

2、本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

（1）除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（2）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

3、进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

4、本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。

5、本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

6、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

因证券市场波动、上市公司合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述2中规定投资比例的，基金管理人应当在10个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

（二）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1、承销证券；

2、违反规定向他人贷款或者提供担保；

3、从事承担无限责任的投资；

4、买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

5、向其基金管理人、基金托管人出资；

6、从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

7、法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人

或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金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，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准。

五、借款限制

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

（1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（3）本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（4）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（5）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（6）中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

六、业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在报中国证监会备案后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无需召开基金份额持有人大会。

七、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。

八、基金管理人代表基金行使相关权利的处理原则及方法

（一）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使股东、债权人等相关权利，保护基金份额持有人的利益；

（二）有利于基金财产的安全与增值；

（三）不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

第十二部分　基金的财产

一、基金资产总值/基金总资产

基金资产总值/基金总资产是指基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并及个别财务报表层面计量的总资产。

二、基金资产净值/基金净资产

基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值 ，即基金合并及个别财务报表层面计量的净资产。

三、基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、基金销售机构和基金登记机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

本基础设施基金涉及的相关账户各层级账户的设置、使用和监管，详见本招募说明书第十七部分“基础设施项目的运营管理安排”之“五、项目资金收支及风险管控安排”。

四、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划托管人、计划管理人、外部管理机构及其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划托管人、计划管理人、外部管理机构及其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和基金合同的规定处分外，基金财产不得被处分。

基金管理人、基金托管人因基金财产的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基金财产。

基金管理人、基金托管人、计划托管人、计划管理人、外部管理机构及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

本基金的债权，不得与基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划托管人、计划管理人、外部管理机构及其他参与机构的固有资产产生的债务相互抵销。基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销；基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

五、基础设施项目的处置安排

（一）基金合同存续期间的处置

本着维护基金份额持有人合法权益的原则，结合市场环境及基础设施项目运营情况，基金管理人将适时制定基础设施项目出售方案并组织实施。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定基础设施项目出售方案。

经基金份额持有人大会决议，可以对金额（指连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 20%的基础设施项目进行出售（如本基金投资于多个基础设施项目的，可以对基础设施项目中的一个或多个项目进行出售，下同）。基金管理人应按照基金份额持有人大会确定的出售方案出售相应的基础设施项目，并按照基金份额持有人大会确定的用途使用基础设施项目出售所得收入。

对于金额（指连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 20%的基础设施项目或其他根据法律法规规定基金管理人有权自行决定基础设施项目的出售而无需召开基金份额持有人大会决议的，基金管理人有权为了基金份额持有人的利益决定对基础设施项目中的一个或多个项目进行出售、决定出售所得收入用途等事项。

（二）基金合同终止情形下的处置

出现基金合同约定的基金合同终止事由的，如本基金持有的基础设施项目尚未变现的，基金管理人应当及时对基础设施项目进行处置。

第十三部分 基础设施项目基本情况

一、基础设施项目概况及运营数据

（一）基础设施资产整体概况

本基金完成新购入基础设施项目后，基础设施资产合计将由 10 个仓储物流园组成，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，时点平均出租率[7]91.55%。

其中，已持有基础设施资产合计 7 个，建筑面积合计约 704,988.89 平方米，截至 2022 年 12 月 31 日估值合计 54.42 亿元；拟购入基础设施资产合计 3 个，建筑面积合计约 451,631.13 平方米，截至 2022 年 12 月 31 日估值合计 15.72 亿元。

本次新购入基础设施项目有利于本基金提升所持有基础设施资产的区域多样性及分散度。拟购入基础设施资产主要位于环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈，前述地区具备较强经济活力和增长潜力，有利于基础设施资产持续稳定运营并争取实现资产增值。基础设施资产整体情况如下表所示：

表 13-1-1-1：基础设施资产整体情况

序号	项目名称	资产数量	所属区域	项目所在地	建筑面积（平方米）	可租赁面积[1]（平方米）	截至 2022 年 12 月末时点出租率[2]	截至 2022 年 12 月末估值（万元）	估值占比
1	已持有基础设施资产	7	京津冀、粤港澳大湾区、长三角	北京市，广东省广州市、佛山市，江苏省苏州市、昆山市	704,988.89	707,636.68	94.18%	544,200	77.59%
2	拟购入基础设施资产	3	环渤海经济区、粤港澳大湾区、成渝经济圈	山东省青岛市，广东省江门市，重庆市	451,631.13	455,575.20	87.46%	157,200	22.41%
	基础设施资产合计	**10**	**-**	**-**	**1,156,620.02**	**1,163,211.88**	**91.55%**	**701,400**	**100.00%**

注 1：可租赁面积为以产权方提供之《项目情况说明》《租赁明细表》以及《租赁合同》等资料统计所得，该项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积；

[7]时点平均出租率为基于某时点各仓储物流园以可租赁面积加权计算时点出租率的平均值

注 2：截至 2022 年 12 月末出租率的合计值为于 2022 年 12 月末时点相应仓储物流园的可租赁面积加权计算的时点出租率的平均值；

1、已持有基础设施资产概况

本基金已持有基础设施资产由 7 个仓储物流园组成，分布于京津冀、长三角、粤港澳大湾区三大城市群，建筑面积合计约 704,988.89 平方米，可租赁面积合计约 707,636.68 平方米。已持有基础设施资产运营平稳，平均租金稳步提升，截至 2022 年 12 月 31 日，时点平均出租率为 94.18%，较 2021 年末下降 4.60 个百分点；合同租金及物业管理服务费（不含税）有效平均单价为 44.43 元/平方米/月，较 2021 年增幅 3.52%。已持有基础设施资产租户结构稳定，行业构成主要以运输业、商业与专业服务业、软件与服务业为主。

自 2021 年 6 月 7 日本基金成立至 2022 年 12 月 31 日，本基金以持有基础设施资产整体运营平稳，已累计实现营业收入 54,506.33 万元。本基金自成立以来至 2022 年 12 月 31 日累计创造可供分配金额约 41,679.47 万元，实际分红金额约 41,677.51 万元（含 2021 年度第一次分红、2022 年度第一次及第二次分红、2023 年第一次分红）。

2、拟购入基础设施资产概况

截至 2022 年 12 月 31 日，拟购入基础设施资产时点平均出租率约 87.46%，2022 年 1-12 月平均出租率为 86.33%，合同租金及管理费平均约 25.80 元/月/平方米，估值合计 15.72 亿元。

表 13-1-1-2：拟购入基础设施资产概况

区域	项目个数	总建筑面积（平方米）	资产估值（亿元）	2022 年 1-12 月房屋租赁收入（亿元）	2022 年 1-12 月调整后运营净收益（亿元）
环渤海经济区	1	120,756.01	5.62	0.43	0.33
粤港澳大湾区	1	121,335.29	5.08	0.38	0.29
成渝经济圈	1	209,539.83	5.02	0.38	0.25
合计	**3**	**451,631.13**	**15.72**	**1.19**	**0.86**

注 1：调整后运营净收益=营业收入-税金及附加-物业管理费；

注 2：评估基准日为 2022 年 12 月 31 日

核心区位：拟购入基础设施资产位于山东省青岛市、广东省江门市及重庆市，所在

区域具备较强经济活力和增长潜力。且均位于区域汇聚商贸物流产业集群、新兴产业集群的产业园区、物流园区或保税港区内。周边交通网络稠密，产业聚集度高、产业氛围浓厚。

市场化运营：拟购入基础设施资产的经营高度市场化，收入来源分散，主要租户包括头部第三方物流、跨境供应链及零售行业公司。得益于优越的资产条件及上海普洛斯卓越的招商、运营能力，以普洛斯青岛前湾港国际物流园为代表的拟购入基础设施资产，均于完工后较快达到较高出租率水平。截至 2022 年 12 月 31 日，拟购入基础设施资产时点平均出租率约 87.46%，2022 年 1-12 月平均出租率为 86.33%，拥有 24 个市场化租户，租户行业主要为运输业、商业和专业服务业，无关联租户。

拓展仓储物流网络布局：拟购入基础设施资产主要位于环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈，是对基金已持有基础设施资产覆盖区域的补充，有利于拓展本基金持有的仓储物流园辐射范围，形成全国网络化布局。同时，前述拟购入基础设施资产能够吸收一线城市及强二线城市的外溢需求，需求强劲，具有较强的租金增长潜力，有利于基础设施资产持续稳定运营并争取实现资产增值。

（二）基础设施资产估值情况

根据戴德梁行出具的评估报告，截至 2022 年 12 月 31 日，7 个已持有基础设施资产估值合计 54.42 亿元；截至 2022 年 12 月 31 日，3 个拟购入基础设施资产估值合计 15.72 亿元。

本次拟购入基础设施资产评估方法与已持有基础设施资产初始评估保持一致，采用收益法进行估价，即就运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，详见第十三章第三节“三、拟购入基础设施资产的估值情况”。由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。

1. 已持有基础设施资产估值情况

根据戴德梁行出具的 2022 年度评估报告，截至 2022 年 12 月 31 日，已持有的 7 个仓储物流园估值合计 54.42 亿元。平均估值单价 7,719 元/平方米。已持有基础设施资

产采用收益法估价时，就运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值。由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。

已持有基础设施资产估值及涉及的重要参数如下表所示：

表 13-1-2-1：已持有的 7 个仓储物流园估值情况

序号	项目名称	所属区域	项目所在地	建筑面积（平方米）	可租赁面积[1]（平方米）	历史期出租率（%）[2]			截至 2022 年底有效租金单价[4]（元/平方米/月）	收益法折现率假设（%）	截至 2022 年底估值（万元）	估值单价[5]（元/平方米）
						2020 年期间出租率	2021 年期间出租率	2022 年期间出租率[3]				
1	普洛斯北京空港物流园	京津冀	北京市顺义区	130,539.69	128,060.52	96.85	97.71	96.22	71.82	7.50	168,000	12,870
2	普洛斯通州光机电物流园		北京市通州区	45,597.37	40,530.16	100.00	98.05	36.95	67.86	7.75	48,800	10,702
3	普洛斯广州保税物流园	粤港澳大湾区	广东省广州市	44,200.85	43,894.50	100.00	100.00	100.00	29.12	8.00	20,500	4,638
4	普洛斯增城物流园		广东省广州市	109,093.39	112,756.93	100.00	100.00	100.00	44.72	7.75	90,000	8,250
5	普洛斯顺德物流园		广东省佛山市	105,008.25	106,737.08	100.00	100.00	100.00	38.65	8.50	60,700	5,780
6	苏州望亭普洛斯物流园	长三角	江苏省苏州市	92,148.19	94,434.39	100.00	100.00	100.00	36.63	8.25	51,900	5,632
7	普洛斯淀山湖物流园		江苏省昆山市	178,401.15	181,223.10	97.24	97.24	93.99	34.27	8.00	104,300	5,846
合计				**704,988.89**	**707,636.68**	**98.72**	**98.78**	**94.18**	**44.43**	**-**	**544,200**	**7,719**

注 1：可租赁面积为以产权方提供之《项目情况说明》《租赁明细表》以及《租赁合同》等资料统计所得，该项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积；

注 2： 2019 年期间出租率为 2019 年各月度出租率的算术平均数，2020 年和 2021 年期间出租率计算方法同 2019 年。合计行的出租率数值是以相应仓储物流园可租赁面积加权计算的对应出租率的平均值；

注 3：截至 2022 年底普洛斯通州光机电物流园时点出租率下降主要因为 2022 年主力租户租约到期调整，招租进度受市场环境等因素影响有所放缓，外部管理机构已积极推进招租工作，已于 2022 年末引进短期租约补充租金收入，此外，预期于 2023 年与新租户签订长期租约；

注 4：价值时点有效租金单价：价值时点已签约租金及管理费（不含税）单价金额；

注 5：估值单价=估值/建筑面积

2. 拟购入基础设施资产估值情况

根据经戴德梁行出具的拟购入基础设施资产初始评估报告，截至 2022 年 12 月末，3 个拟购入基础设施资产估值合计 15.72 亿元，平均估值单价 3,481 元/平方米。

拟购入基础设施资产估值及涉及的重要参数如下表所示：

表 13-1-2-2：拟购入基础设施资产估值情况

序号	项目名称	所属区域	项目所在地	建筑面积（平方米）	可租赁面积[1]（平方米）	历史期出租率（%）[2]				截至 2022 年 12 月末时点出租率（%）[2]	2022 年 12 月末有效租金单价[3]	收益法折现率假设（%）	截至 2022 年 12 月 31 日估值（万元）	估值单价（元/平方米）[4]
						2019 年期间出租率	2020 年期间出租率	2021 年期间出租率	2022 年期间出租率					
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	环渤海经济区	山东省青岛市	120,756.01	123,854.94	100.00	95.63	69.70[5]	93.89	98.19	30.83	8.50	56,200	4,654
2	普洛斯江门鹤山物流园	粤港澳大湾区	广东省江门市	121,335.29	124,522.49	88.43	66.95[5]	93.18	92.07	85.70	29.68	8.75	50,800	4,187
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	成渝经济圈	重庆市	209,539.83	207,197.77	73.53	76.65	83.43	78.36	82.11	19.78	8.00	50,200	2,396
合计				**451,631.13**	**455,575.20**	**84.80**	**79.16**	**82.36**	**86.33**	**87.46**	**25.80**		**157,200**	**3,481**

注 1： 可租赁面积为以产权方提供之《项目情况说明》、《租赁明细表》以及《租赁合同》等资料统计所得，该项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积；

注 2： 2019 年期间出租率为 2019 年各月度出租率的算术平均数，2020 年和 2021 年期间出租率计算方法同 2019 年。合计行出租率数值是以相应仓储物流园的可租赁面积加权计算的平均出租率；

注 3：价值时点有效租金单价：价值时点已签约租金及管理费（不含税）单价金额；

注 4：估值单价=估值/建筑面积，取整至个位；

注 5：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期、三期项目于 2021 年 1 月新投入运营后可租赁面积增加，尚处于业务爬坡期，故 2021 年期间出租率较低；普洛斯江门鹤山物流园二期项目于 2019 年 11 月竣工建成，运营后可租赁面积增加，存在一定的业务爬坡期，故 2020 年期间出租率较低；

（三）基础设施资产所处区位与建设规划

1. 已持有基础设施资产所处区位与建设规划

已持有的 7 个仓储物流园分布于京津冀、长三角、大湾区三大城市群，建筑面积合计约 704,988.89 平方米。项目所在地周边高速公路较为密集，交通网络较成熟，园区出

入口邻次干道，通达性较好。7 个园区基本位于城区周边，为物流终端配送提供便利。周边配套公共服务设施较为完善，自然环境及人文环境良好。项目选址初期，考虑区域整体产业规化和成长，故本基金已持有的 7 个物流园周边产业集聚度高，产业氛围浓厚。

详细情况详见本基金首次发售时披露的招募说明书。

2. 拟购入基础设施资产所处区位与建设规划

（1）普洛斯青岛前湾港国际物流园

图 13-1-3-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园外景



图 13-1-3-2：普洛斯青岛前湾港国际物流园四至图



普洛斯青岛前湾港国际物流园位于青岛市前湾保税港区内，保税港区内道路交通网络发达，紧邻国道 G228。保税港区内先后有中国石化、上汽通用、海尔集团、海信集团、中国外运等企业项目进驻，产业聚集度高，产业氛围浓厚。

图 13-1-3-3：普洛斯青岛前湾港国际物流园地理位置



普洛斯青岛前湾港国际物流园周边高速公路较为密集，交通网络较成熟距离前湾港口仅 2 公里，地理位置优越。项目周边以物流园区为主，包括青岛华泰物流园区、青岛西海岸新区保税物流等。项目附近无明显可见环境污染，自然、人文环境良好。根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 049 号），普洛斯青岛前湾港国际物流园区域状况详见下表：

表 13-1-3-2：普洛斯青岛前湾港国际物流园区位情况

项目名称	普洛斯青岛前湾港国际物流园
地理位置	青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号
区域位置	离港口近，位置好
产业聚集度	产业集聚度高
交通网络成熟度	交通网络非常成熟
基础设施完善度	较完善
自然及人文环境	良好
公共服务设施状况	完善
道路通达性	临主干道，通达性好

（2）普洛斯江门鹤山物流园

图 13-1-3-4：普洛斯江门鹤山物流园外景



图 13-1-3-5：普洛斯江门鹤山物流园四至图



普洛斯江门鹤山物流园位于广东省江门市鹤山国际物流园内。鹤山国际物流园临近珠三角环线高速，道路交通便利。鹤山国际物流园先后有安能物流、盛辉物流、众联物流、江鹤货运等企业进驻，产业聚集度高，产业氛围浓厚。

图 13-1-3-6：普洛斯江门鹤山物流园地理位置



普洛斯江门鹤山物流园周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。目前周边主要公共设施较完善，主要有江门北站，相关商业、生活配套较为成熟。普洛斯江门鹤山物流园周边以物流园及工业园为主，主要项目有莺郎工业园、荀山工业园、维龙（鹤山）珠西智慧物流产业园等。普洛斯江门鹤山物流园周边无明显可见环境污染，自然、人文环境较好。根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 050 号），普洛斯江门鹤山物流园区域状况详见下表：

表 13-1-3-3：普洛斯江门鹤山物流园区位情况

项目名称	普洛斯江门鹤山物流园
地理位置	广东省江门市鹤山沙坪街道汇通路2号、 6号
区域位置	离城区较近，位置较好
产业聚集度	产业集聚度高
交通网络成熟度	交通网络成熟
基础设施完善度	较完善
自然及人文环境	良好
公共服务设施状况	较完善
道路通达性	邻次干道，通达性较好

（3）普洛斯（重庆）城市配送物流中心

图 13-1-3-7：普洛斯（重庆）城市配送物流中心外景



图 13-1-3-8：普洛斯（重庆）城市配送物流中心四至图



普洛斯（重庆）城市配送物流中心位于重庆巴南公路物流基地内，重庆巴南公路物流基地纳入国家西部陆海新通道总体规划，是重庆市“1+3”国际物流分拨中心运营基地，获批国家外贸转型升级基地、中国（重庆）自由贸易试验区联动创新区。重庆巴南公路物流基地内先后有普洛斯、京东、顺丰等商贸物流龙头项目进驻，产业聚集度较高，产业氛围浓厚。

图 13-1-3-9：普洛斯（重庆）城市配送物流中心地理位置



普洛斯（重庆）城市配送物流中心地处重庆巴南公路物流基地，基地东邻渝湘高速，西靠渝黔高速，北接内环高速，南接绕城高速，通过高速公路网络以及城市快速干道均可在半个小时内到达任一主城区，交通网络较成熟。根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 048 号），普洛斯（重庆）城市配送物流中心区域状况详见下表：

表 13-1-3-4：普洛斯（重庆）城市配送物流中心区位情况

项目名称	普洛斯（重庆）城市配送物流中心
地理位置	重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号
区域位置	离城区有一定距离
产业聚集度	产业集聚度高
交通网络成熟度	交通网络较成熟
基础设施完善度	较完善
自然及人文环境	良好
公共服务设施状况	较完善
道路通达性	邻次干道，通达性好

（四）基础设施资产的运营模式与运营数据

基础设施资产的运营模式与运营数据，详见本招募说明书第十四部分“基础设施项

目财务状况及经营业绩分析”之“一、（二）已持有基础设施项目经营业绩”及“三、拟购入基础设施项目历史经营业绩分析”。

二、基础设施项目所属行业、市场、地区概况

仓储物流行业是指利用自建或租赁库房、场地，储存、保管、装卸搬运、配送货物的行业。仓储物流属基础设施的范畴，指仓储物流开发运营商根据客户需求，在合适的地点建设、运营并管理的专业仓储物流设施。广义层面，国家标准化管理委员会发布的《物流术语》（GB/T 18354-2006）将物流设施定义为：“具备物流相关功能和提供物流服务的场所”，包括物流园区、物流中心、配送中心，各类运输枢纽、场站港、仓库等。仓储物流基础设施是商贸流通与物流活动的基础性设施，也是支撑城市社会经济发展的基础性、战略性资源。仓储物流行业属于中国证监会、国家发展改革委（以下简称“国家发改委”）2020 年 4 月 24 日发布的《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》要求优先支持的基础设施补短板行业。

（一）行业主要法律法规政策及对基础设施项目运营的影响

仓储物流行业是实体经济的有机组成部分，推动仓储物流行业的高质量发展，可以降低电商行业、零售业、制造业等相关行业的物流成本水平，促进居民消费，增强实体经济活力。我国仓储物流行业的监管体制、发展规划和政策法规逐步完善，为行业的发展奠定了政策基础，有利于行业持续发展。

1. 行业的监管体制

2004 年 8 月 5 日，国家发改委、商务部等九部委联合发布了《关于促进我国现代物流业发展的意见》，取消了针对物流行业的行政性审批，建立了由国家发改委牵头，商务部等有关部门和协会参加的全国现代物流工作协调机制，成员由国家发改委、商务部、铁道部、交通部、工业和信息化部、中国民用航空总局、公安部、财政部、工商总局、税务总局、海关总署、国家质检总局、国家标准委等部门及有关协会组成，主要职能是提出现代物流发展政策、协调全国现代物流发展规划、研究解决发展中的重大问题，组织推动现代物流业发展等。

仓储物流行业的主要全国性行业组织为中国物流与采购联合会。中国物流与采购联

合会是由我国境内从事物流、采购分销与生产资料流通以及相关业务的法人、非法人机构和个人组成的全国性行业组织，其主要任务是推动中国物流业的发展，推动政府与企业采购事业的发展，推动生产资料流通领域的改革与发展。此外，中国物流与采购联合会具有开展行业自律、制定行规行约的职能，经政府部门批准或授权委托开展行业统计工作。

2. 行业发展规划

表 13-2-1-1：仓储物流行业发展规划概览

仓储物流行业发展规划概览			
序号	**政策名称**	**发布时间**	**核心内容**
1	《物流业调整和振兴规划》（国发[2009]8 号）	2009 年 3 月	指出制定实施物流业调整和振兴规划，不仅是促进物流业自身平稳较快发展和产业调整升级的需要，也是服务和支撑其他产业的调整与发展、扩大消费和吸收就业的需要，对于促进产业结构调整、转变经济发展方式和增强国民经济竞争力具有重要意义.
2	《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》（国发〔2014〕26 号）	2014 年 7 月	明确指出，现阶段，我国生产性服务业重点发展研发设计、第三方物流、融资租赁、信息技术服务、节能环保服务、检验检测认证、电子商务、商务咨询、服务外包、售后服务、人力资源服务和品牌建设。优化物流企业供应链管理服务，提高物流企业配送的信息化、智能化、精准化水平，推广企业零库存管理等现代企业管理模式。加强核心技术开发，发展连锁配送等现代经营方式，重点推进云计算、物联网、北斗导航及地理信息等技术在物流智能化管理方面的应用。
3	《物流业发展中长期规划（2014～2020 年）》（国发[2014]42 号）	2014 年 9 月	进一步凸显仓储业在国民经济中的基础性、战略性地位，提出了物流业发展的三大重点：一是降低物流成本；二是提升物流企业规模化、集约化水平；三是加强物流设施网络建设。明确“物流业是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，是支撑国民经济发展的基础性、战略性产业”。
4	《关于促进商贸物流发展的实施意见》（商流通函[2014]790 号 ）	2014 年 9 月	围绕提高物流社会化、专业化、标准化、信息化、组织化和国际化水平，明确提出：支持传统仓储企业转型升级，向配送运营中心和专业化、规模化第三方物流发展，鼓励仓储、配送一体化，引导仓储企业规范开展担保存货第三方管理；大力发展共同配送，继续做好城市共同配送试点工作，鼓励推广共同配送、统一配送、集中配送等先进模式；提高商贸物流专业化水平，大力发展电子商务物流，满足跨境电商的快速发展要求；鼓励各类农产品生产加工、冷链物流、商贸服务企业改造、新建一批适应现代流通和消费需求的冷链物流基础设施。
5	《关于加快推进商贸物流标准化工作的意见》（国标委	2014 年 6 月	以降低物流成本、提高物流效率为目标，从托盘标准化入手，统筹协调、有序推进，在快速消费品、农副产品、药品流通领域，率先开展标准托盘应用推广及

仓储物流行业发展规划概览			
序号	**政策名称**	**发布时间**	**核心内容**
	服务联〔2014〕33 号）		循环共用，带动上下游关联领域物流标准化水平的提高；从物流综合信息服务平台建设规范和服务规范入手，增强平台服务功能，促进资源共享和信息互联互通。专项行动以“确定重点，示范带动、以点带面，分步实施、积极探索，发挥合力、政策配套，注重实效”为工作原则，以“提高标准化托盘普及率、推进相关领域标准化进程、提升托盘循环共用水平、完善托盘公共运营服务体系、制定相关服务规范”为主要内容，降低物流成本，提高物流效率，带动供应链上下游关联领域物流标准化水平的不断提高。
6	《商贸物流标准化专项行动计划》（商办流通函[2014]752 号）	2014 年 11 月	
7	《国务院关于改进口岸工作支持外贸发展的若干意见》（国发〔2015〕16 号）	2015 年 4 月	指出了我国物流相关行业应依托口岸优势，建设海关特殊监管区域、边境经济合作区、跨境经济合作区及现代物流园区等平台和载体，打造集综合加工、商贸流通、现代物流、文化旅游等于一体的口岸经济增长极。推进内陆与沿海沿边口岸之间的物流合作和联动发展，发展国际物流，构建集仓储、运输、加工为一体的现代物流体系。
8	《国务院办公厅关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》（国办发〔2015〕72 号）	2015 年 9 月	提出了大力发展智能物流，运用北斗导航、大数据、物联网等技术，构建智能化物流通道网络，建设智能化仓储体系、配送系统。发挥互联网平台实时、高效、精准的优势，对线下运输车辆、仓储等资源进行合理调配、整合利用，提高物流资源使用效率，实现运输工具和货物的实时跟踪和在线化、可视化管理，鼓励依托互联网平台的“无车承运人”发展。推广城市共同配送模式，支持物流综合信息服务平台建设。鼓励企业在出口重点国家建设海外仓，推进跨境电子商务发展。
9	《“互联网+”高效物流实施意见》(发改经贸[2016]1647 号)	2016 年 7 月	要求深入推进供给侧结构性改革，顺应物流领域科技与产业发展的趋势，加快完善物流业相关政策法规和标准规范，推动大数据、云计算、物联网等先进信息技术与物流活动深度融合，推进“互联网+”高效物流与大众创业万众创新紧密结合，创新物流资源配置方式，大力发展商业新模式、经营新业态，提升物流业信息化、标准化、组织化、智能化水平，实现物流业转型升级，为国民经济提质增效提供有力支撑。
10	《商贸物流发展“十三五”规划》(商流通发[2017]29 号)	2017 年 1 月	提出要加强物流节点建设，畅通城乡商贸物流通道，构建多层次商贸物流网络；加强基础设施建设，提升运输等公共服务水平，支持具有公益性的城市配送公共服务设施建设；加强商贸物流标准化建设，到“十三五”末使标准托盘使用率达到 30%；加强商贸物流信息化建设，深入实施“互联网+”高效物流行动，鼓励有条件地区开展政府物流信息共享平台建设，实现便民利企；推动商贸物流集约化发展，形成一批技术水平先进、主营业务突出、核心竞争力强大的大型现代物流企业集团，打破地区和行业界限，整合需求不足、同质化竞争严重的物流园区；推动电子商务、冷链、医药等专业物流发展，推动商贸物流国际化、绿色化、诚信化发展。

仓储物流行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
11	《国务院办公厅关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》(国办发[2018]1 号)	2018 年 1 月	指出为落实新发展理念，深入实施“互联网+流通”行动计划，提高电子商务与快递物流协同发展水平，应强化制度创新、优化协同发展政策法规环境，强化规划引领、完善电子商务快递物流基础设施，强化规范运营、优化电子商务配送通行管理，强化服务创新、提升快递末端服务能力，强化标准化智能化、提高协同运行效率，强化绿色理念、发展绿色生态链。
12	《国家物流枢纽布局和建设规划》(发改经贸[2018]1886 号)	2018 年 12 月	到 2020 年，通过优化整合、功能提升，布局建设 30 个左右辐射带动能力较强、现代化运作水平较高、互联衔接紧密的国家物流枢纽，促进区域内和跨区域物流活动组织化、规模化运行，培育形成一批资源整合能力强、运营模式先进的枢纽运营企业，初步建立符合我国国情的枢纽建设运行模式，形成国家物流枢纽网络基本框架。
13	《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》(发改经贸[2019]352 号)	2019 年 2 月	要求构建高质量物流基础设施网络体系、提升高质量物流服务实体经济能力、增强物流高质量发展的内生动力、完善促进物流高质量发展的营商环境、建立物流高质量发展的配套支撑体系、健全物流高质量发展的政策保障体系。
14	《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》(财政部-税务总局公告 2020 年第 16 号)	2020 年 3 月	就物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税政策进行了公布，提出对物流企业自有或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地登记适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。
15	《关于开展首批国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	2020 年 3 月	提出要以构建国家层面的骨干冷链物流基础设施网络为目标，以整合存量冷链物流资源为主线，重点面向高附加值生鲜农产品优势产区和集散地，依托存量冷链物流基础设施群建设一批国家骨干冷链物流基地,整合集聚冷链物流市场供需、存量设施以及农产品流通、生产加工等上下游产业资源，提高冷链物流规模化、集约化、组织化、网络化水平，支持生鲜农产品产业化发展，促进城乡居民消费升级。
16	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（简称“十四五”规划）	2021 年 3 月	“十四五”规划提倡要深化流通体制改革，畅通商品服务流通渠道，提升流通效率。通过加强农产品仓储保鲜和冷链物流基础设施，强化乡村物流等基础设施建设推进城乡融合发展。鼓励完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地等物流基础设施，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。
17	《“十四五”冷链物流发展规划》（国办发〔2021〕46 号）	2021 年 12 月	提倡通过加强仓储保险和冷链物流基础设施，强化乡村物流等基础设施建设推进城乡融合发展。鼓励完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地等物流基础设施，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。
18	《关于加快推进冷链物流运输高质量发展实施意见》（交	2022 年 4 月	支持有条件的县级物流中心和乡镇运输服务站拓展冷链物流服务功能，为农产品产地预冷、冷藏保鲜、移动仓储、低温分拣等设施设备提供运营场所，改善农

仓储物流行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
	运发〔2022〕49 号）		产品产地的冷链物流设施条件。
区域发展规划			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《京津冀协同发展规划纲要》	2015 年 2 月	提出了在推动产业升级转移方面，加快产业转型升级，打造立足区域、服务全国、辐射全球的优势产业集聚区。重点确定产业定位和方向，加快产业转型升级，推动产业转移对接。
2	《长江经济带发展规划纲要》	2016 年 9 月	提出建设成渝、长江三角洲和长江中游三个都会群，打造重庆西部开发开放主要支持经济高地，推动区域互动互助和产业集聚生长。着力建设长江经济带西部中央枢纽、内陆开放高地、新兴产业高地、国家中央都会，打造长江经济带的战略支点
3	《粤港澳大湾区发展规划纲要》	2019 年 2 月	提出构建现代服务业体系。聚焦服务业重点领域和发展短板，促进商务服务、流通服务等生产性服务业向专业化和价值链高端延伸发展…推进粤港澳物流合作发展，大力发展第三方物流和冷链物流，提高供应链管理水平，建设国际物流枢纽。
4	《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》	2019 年 12 月	提出合力发展高端服务经济。加快服务业服务内容、业态和商业模式创新，共同培育高端服务品牌，增强服务经济发展新动能。围绕现代金融、现代物流…等老九大服务业，联合打造一批高水平服务业集聚区和创新平台。
5	《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》	2021 年 10 月	提出推动川南、渝西地区融合发展。支持宜宾、泸州建设川南区域中心城市，推动内江、自贡同城化，带动双城经济圈南翼跨越发展。支持自贡、泸州、内江、宜宾、江津、永川、荣昌等共建川南渝西融合发展试验区，探索建立重大政策协同、重点领域协作、市场主体联动机制，协同建设承接产业转移创新发展示范区，打造西部陆海新通道和长江经济带物流枢纽。
6	《山东半岛城市群发展规划（2021-2035 年）》	2022 年 1 月	鼓励发展协同物流供应链，构建全国综合交通和现代物流“双枢纽”。构建与新发展格局相适应的融合化、标准化、智慧化现代物流网，促进现代物流业与制造、商贸等产业融合发展。建设济南、青岛国家骨干冷链物流基地，构建区域性冷链物流集散中心。

3. 法律法规及规范性文件

表 13-2-1-2：法律法规及规范性文件表

序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《仓储从业人员职业资质》（GB/T 21070-2007）	2007 年 9 月	该标准由全国物流标准化技术委员会提出并归口。该标准规定了仓储管理员、仓储经理等仓储从业人员的职业资质条件，对行业人员的从业资质进行了规范，

序号	政策名称	发布时间	核心内容
			适用于专业仓储、物流企业等相关行业参与方，生产与流通企业的仓储部门也可参照使用。
2	《仓储服务质量要求》（GB/T 21071-2007）	2008 年 3 月	该标准对仓储服务的基本质量要求及其评价指标进行了规定，适用于专业仓储、物流企业，生产与销售企业的内部仓储服务可参照执行。
3	《通用仓库及库区规划设计参数》（GB/T 28581-2012）	2012 年 6 月	标准规定了通用仓库及库区规划设计中基于现代物流运作需要的基本要求与参数，适用于单层通用仓库及库区的新建、改建或扩建。多层仓库、低温仓库、危险品仓库的建造规划以及改扩建等也可参照此标准执行；
4	《网络零售仓储作业规范与评价》（SB/T 11068-2013）	2014 年 4 月	该标准由商务部提出并归口，中国仓储业协会组织起草，对网络零售仓储作业的基本要求、管理方针、基本流程、基本规范、评价与改进进行了规定，适用于网络零售商的自建仓储体系以及为网络零售商提供仓储服务的第三方仓储作业。

（二）行业发展情况及发展趋势

我国仓储物流行业整体仍处发展期，未来居民消费能力的提高，城镇化的发展，以及电商行业、零售行业、第三方物流、制造业等相关行业的持续发展，将驱动仓储物流行业整体需求的增长。

仓储物流行业也面临行业竞争加剧，电商自建仓库，发达地区新增土地供应有限等挑战因素。仓储物流项目在维持较高出租率并同时达到租金目标等方面，将继续面临激烈的市场竞争。项目经营期间，需要面对经营成本控制、项目交易、对外融资、安全环保、合规经营等方面的挑战，值得关注。

总体来看，优质的仓储物流基础设施资产通过市场化的运营管理，可以获得稳定的现金流，运营风险可控，是基础设施基金理想的投资标的。

1. 仓储物流行业的市场容量

投资规模方面，根据国家统计局提供的数据，近年来国内仓储物流行业经历了迅速扩张的过程，固定资产投资额从 2011 年的 2,437 亿元增长到 2021 年的 7,317 亿元，年复合增长率达到 11.62%。

图 13-2-2-1：2011 年-2021 年国内仓储业固定资产投资情况

单位：亿元



资料来源：国家统计局、Wind 资讯

2. 仓储物流行业的市场细分

（1）现代仓储物流设施

现代仓储物流设施（“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。高标库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。高标仓主要特征表现在如下方面：

- 规划容积率较高，空间使用效率高于传统仓储的，可降低土地成本。
- 选址靠近公路、机场、港口等交通枢纽地段，交通便捷，其辐射区域更为广泛，能够降低运输成本。
- 可实现作业高机械化和自动化，既提高了运行效率，又减少了人工需求，能有效降低综合管理成本。

- 所有权属清晰、土地性质明确，规划报批文件和手续齐全，可避免投资开发和运营管理中产生纠纷，保障项目的开发顺利和稳定运营。

高标库强调货物仓储条件和仓库管理，并得益于专业选址逻辑，先进和完善的建筑结构，结合互联网和大数据支持，能够实现物流规模化效应，提高拣选效率和准确性，从而提高仓库使用的效率、减低仓储使用成本并提升客户满意度和粘性。

根据项目主要用途的不同，现代仓储物流设施又可以进一步分为：标准库、高温冷库、低温冷库、危险品仓库、自动化分拣立体仓库等：

高温冷库：也称恒温冷藏库、高温库，主要用于贮藏新鲜的蛋品，水果，水产，花卉，中药材，以及高档家具和衣物等商品。根据贮藏品种不同，要求室温也不一样，一般是0-4℃之间，冷却设备采用空气冷却器，安装在库房一端的中央，采用多喷口的风道均匀送风，由于果蔬在贮藏中仍有呼吸作用，所以库内保持合适的温湿度条件外，还要引进适当新空气（室外新风）。

低温冷库：也称速冻冷藏库、低温库。用于贮藏已冻结好的食品，其库温范围为-35℃--18℃，一般肉类的冷冻贮藏温度为-25℃--18℃，水产品贮藏温度为-30℃--20℃，冰淇淋制品贮藏温度为-30℃--23℃。某些特殊水产品要求更低的贮藏温度，达-40℃以下。国外有采用更低贮藏温度的趋势，如贮藏金枪鱼冷藏间温度达-50℃。

危险品库：是存储和保管储存易燃、易爆、有毒、有害物资等危险品的场所。根据储藏物品的危险等级不同，危险品库分为甲类和乙类。危险品库在建筑距离、设施设备、安全管理方面有特殊要求。

自动化分拣立体仓库：自动化立体仓库的主体由货架，巷道式堆垛起重机、入（出）库工作台和自动运进（出）及操作控制系统组成。货架是钢结构或钢筋混凝土结构的建筑物或结构体，货架内是标准尺寸的货位空间，巷道堆垛起重机穿行于货架之间的巷道中，完成存、取货的工作。管理上采用计算机及条形码技术。

（2）非高标库

常规仓储物流设施仅能满足基本的安全仓储需求，空间利用率与运营效率偏低，部分仓储物流设施可由传统工业厂房改造而成。低端仓储物流设施受制于狭小的仓储空间，加之房屋与设备的品质低下，此类仓储物流设施无法满足客户对货物最基本的安全仓储

需求。非高标库由于经营粗放，集约化程度低，劳动密集性强，园区环境较复杂，升级改造难度大等原因，未来较难满足使用方的需求。

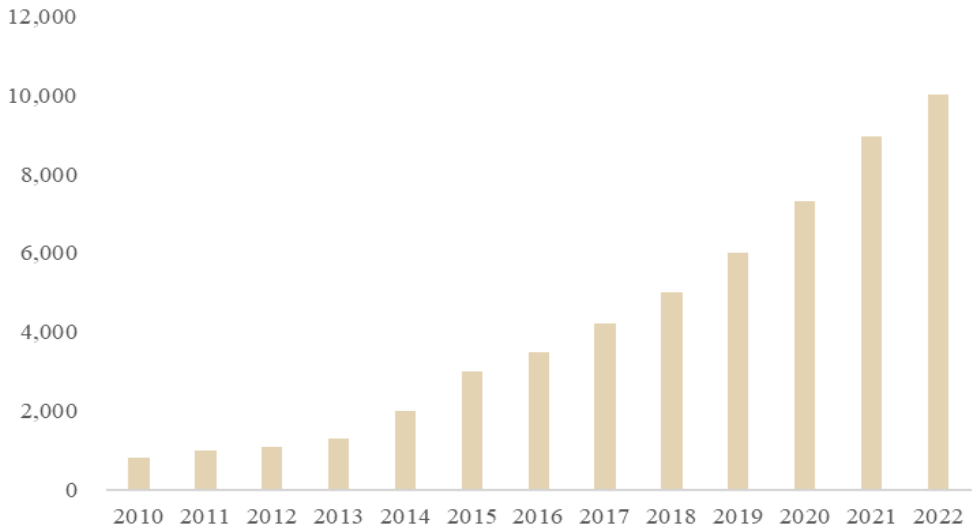
3. 市场供求状况

（1）市场存量情况

根据戴德梁行提供的市场数据，截至 2022 年末，全国 74 个城市高标仓存量共计 1.03 亿平方米（未包含电商自建仓库），另有约 214 万平方米新增供应于季度内入市。2010 年至 2022 年期间，高标库存量复合增长率约 23.4%。

图 13-2-2-2：2010 年-2022 年中国高标库市场存量

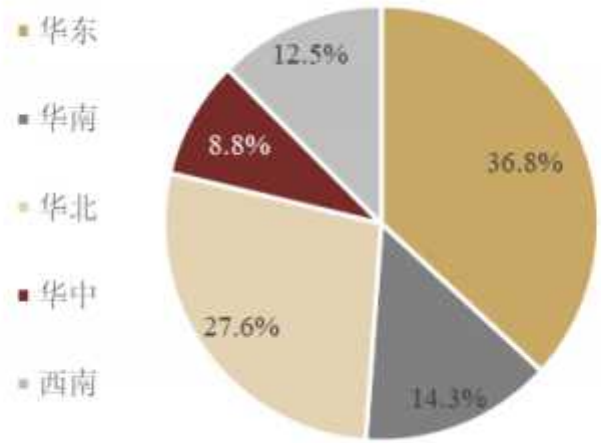
单位：万平方米



资料来源：戴德梁行
注：上述存量未包含电商自建仓库

从高标库存量的区域分布角度，长三角、珠三角和京津冀地区市场较为发达，占比较高。根据戴德梁行提供的市场数据，截至 2022 年末，华东区域高标库面积占全国总存量的约 36.8%；其次是华北区域，占全国总存量的约 27.6%；华南区占全国总存量面积的约 14.3%；西南区域占全国总存量面积的约 12.5%；华中区域占全国总存量面积的约 8.8%。

图 13-2-2-3：2022 年全国高标库存量统计

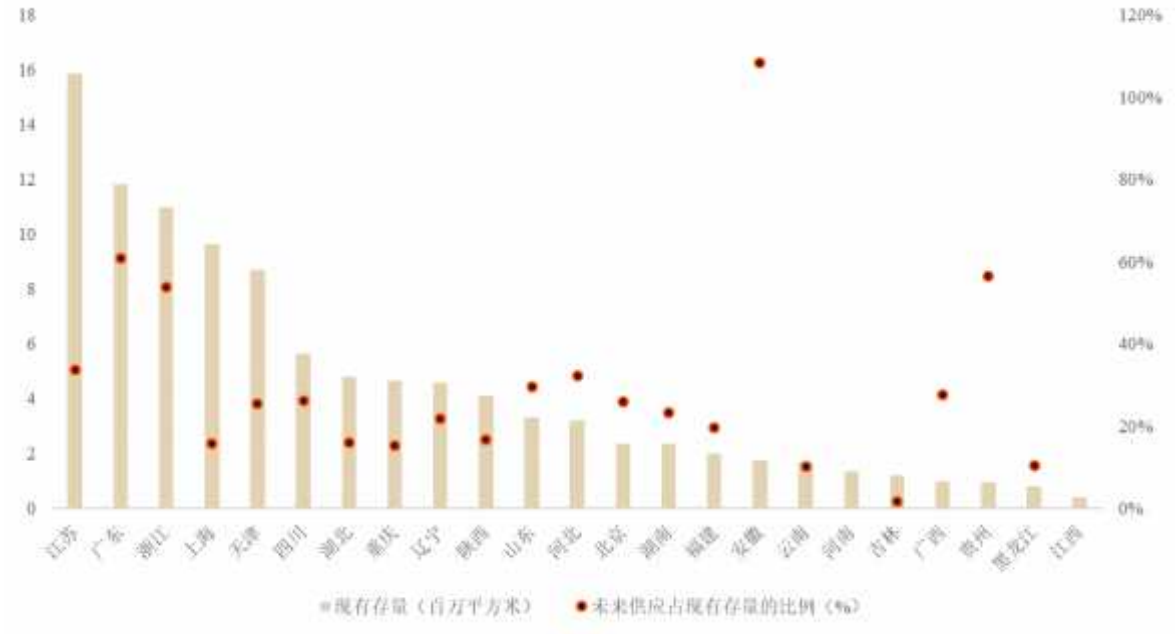


数据来源：戴德梁行；华南区包括：广东、福建、广西；华北包括：北京、河北、天津、山东、陕西、辽宁、吉林、黑龙江、山西；西南包括：贵州、云南、四川、重庆；华中包括：湖南、湖北、江西、河南；华东包括：上海、江苏、浙江、安徽
注：上述存量未包含电商自建仓库

（2）新增供应情况

从新增高标库面积的角度，用 2023-2025 年预计新增供应面积/市场存量面积来衡量新增供应的规模占比，各地存在较大的差异。根据戴德梁行提供的数据，广东及浙江在未来两年内将有较多项目入市，短期内会带来一定的承租压力，但这两个区域产业发达，为投资热点区域，受到投资人及租户青睐，物流市场长期表现积极，新项目将在旺盛的需求下得到有效的消化。北京现有存量较少且需求呈现稳定增长，未来供应对物流市场造成的压力冲击较小。

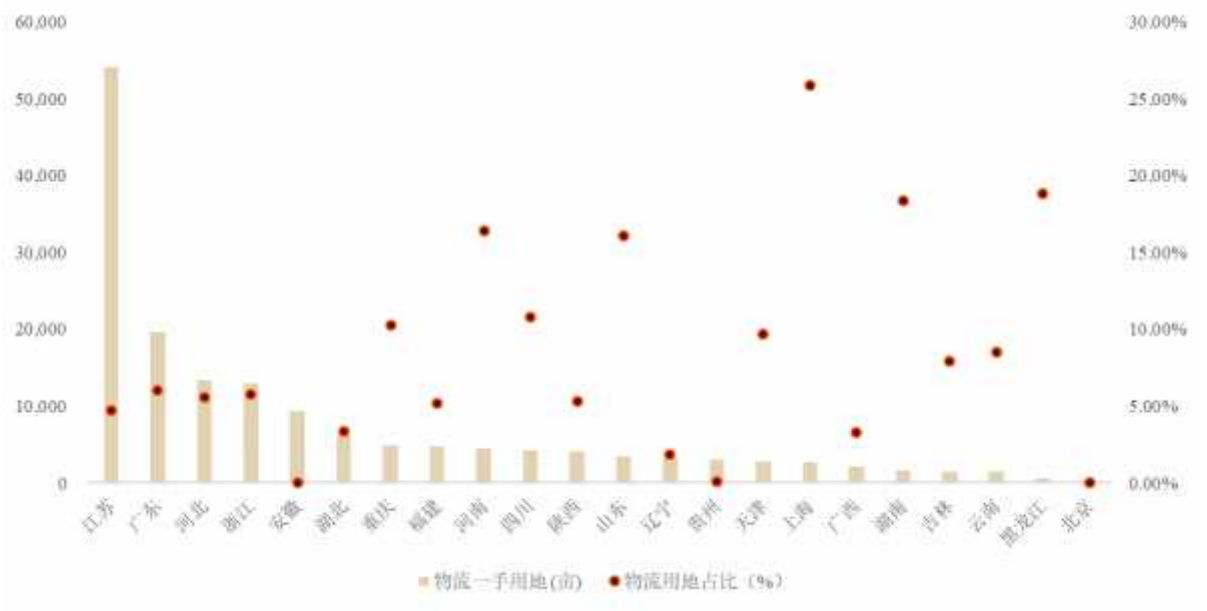
图 13-2-2-4：2023-2025 年全国部分城市预计新增供应情况



数据来源：戴德梁行；
注：上述存量未包含电商自建仓库

从物流仓储用地的土地供应来看，2022 年第四季度全国 74 个城市的工业及物流土地出让中，一手工业土地出让共计约 16.1 万亩，其中物流用地占总交易面积的 6.2%。其中，江苏、广东、河北、浙江、安徽的一手工业及物流用地供应面积位列前五。北京市政府近年出台和实施了多项措施以疏解非首都功能，其物流中心地位不断弱化，近两年北京市仓储物流一手地供应紧张，预计未来新增仓储用地供给将较为有限，物流仓储用地供应向北京周边地区转移。

图 13-2-2-5：2022 年部分省份一手工业及物流用地供应情况



资料来源：戴德梁行

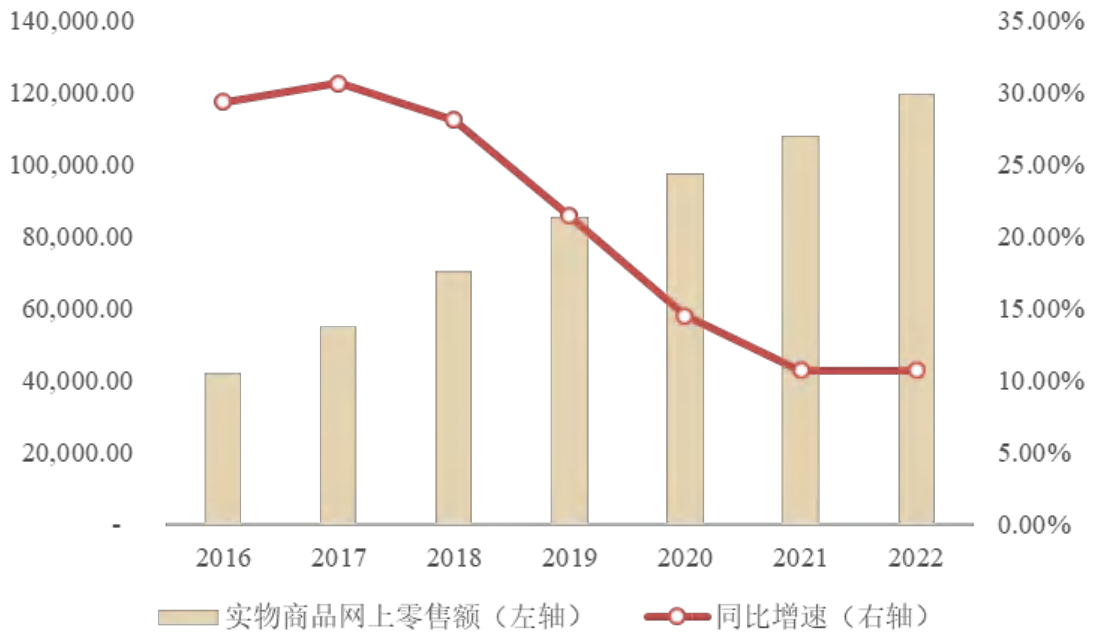
（3）市场需求情况

仓储物流的主要租户包括第三方物流企业（快递、快运、城市配送）、电商公司、批发零售企业、制造业以及其他行业企业。

中国日益增长的消费市场以及电商渗透率的提高，推动物流仓储空间需求的扩张。电商对商品的运输方式由传统线下零售的区域间配送扩展至上门交付，为了保证终端客户的购物体验，需要提供丰富的商品种类和高效的配送及退货服务，其中各环节对仓储物流设施均有大量需求。

根据国家统计局数据，我国网上零售总额从 2016 年的 51,556 亿元增长到 2022 年的 119,642 亿元，近五年年均复合增速达到 15%。中国国内消费的增长，尤其是电商行业的蓬勃发展创造了对仓储物流设施的巨大需求，而中国现代仓储设施供应有限，拥有丰富的现代仓储物流设施的运营商在市场竞争中具备明显优势。未来随着消费和线上零售的进一步发展，预计线上和线下零售企业、第三方物流对仓储设施的需求仍将继续增长，行业发展前景广阔。

图 13-2-2-6：2016 年-2022 上半年中国线上零售额及同比增速



资料来源：国家统计局

包括快时尚零售商到大型超市在内的各类实体零售连锁店的仓储需求十分旺盛。消费者偏好的迭代和新品牌的崛起，促使新品类的零售商涌现，推动仓储需求进一步发展。李宁、安踏等运动服饰品牌，名创优品和诺米家居这样的平价连锁店，以及化妆品和家具等其它零售品类别的销售额和仓库租赁面积都有提升的趋势。伴随这些品牌对市场扩张的步伐，租赁高标库来支持其运营成为了其战略发展中不可或缺的一环。

制造企业是高标库最早的需求来源，例如汽车和家电企业需要租赁高标库存储成品和零部件。高科技制造业的仓储需求有所上升，尤其是消费类电子产品。

更近一步，越来越多的零售商和其它企业将仓配业务外包给第三方物流公司，使之成为高标库市场的主力租户。近年来，中国第三方物流市场发展迅猛，来自第三方物流的需求颇具潜力。

（4）行业利润情况

根据戴德梁行提供的 2022 年 4 季度数据显示，北京位列全国仓储物流项目平均租金水平首位，达到约 60 元/平米/月，上海和广东位列第二、三名。华南地区平均租金约

40.3 元/平米/月，华东地区约 38.2 元/平米/月，华北地区约 30.4 元/平米/月，西南地区约 26.6 元/平米/月，华中地区约 26.5 元/平米/月。空置率方面，华南平均空置率约 10.5%，华东空置率平均约 11.7%，华北空置率平均约 18.6%，西南空置率平均约 18.6%，华中空置率平均约 19.5%。

图 13-2-2-7：全国部分市场租金与空置率（2022 年第 4 季度）



资料来源：戴德梁行

4. 行业的发展前景和影响因素

（1）行业发展的机遇和有利因素

1）消费市场的发展继续驱动仓储物流行业的需求增长

中国消费市场的蓬勃发展，依然是驱动仓储物流行业发展的基础因素。中国中产阶级的日益壮大和消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代物流仓储和配送需求的高速增长。根据国家统计局数据显示，2010 年至 2021 年，中国社会消费品零售总额以 11.2%的年均复合增长率攀升至 44 万亿元人民币。受到新型冠状病毒疫情的不利影响，与过去相比中国消费增速有所放缓，但仍保持增长的趋势。国家“十四五”规划的目标为到 2035 年实现综合国力大幅跃升，经济总量和人均收入迈上新的大台阶，居民人均可支

配收入的增长将持续带动消费规模稳步扩大。

2）城镇化和城市群的发展，创造热点市场区域

城镇化和城市群一体化的趋势将加速零售热点地区仓储物流需求的增长。国家“十四五”规划再次将以中心城市和城市群等经济发展优势区域为重点，增强经济和人口承载能力，带动全国经济效率整体提升。以中心城市为引领，提升城市群功能，形成高质量发展的重要区域，提高中心城市综合承载能力和资源优化配置能力。根据“十四五”规划的指导，城市群的辐射带动作用将在一线城市土地资源稀缺的情况下，继续促进我国仓储物流行业蓬勃发展。与此同时，对交通基础设施（尤其是高速公路）的大规模投资亦为城市群奠定了更为有效的配送基础，核心城市土地资源的稀缺性导致需求外溢，核心城市周边的卫星城成为新增区域配送中心的理想选址。

3）高标库逐渐替代非高标库

随着仓储物流行业对配送效率以及合规性要求的提高，非高标库逐渐被高标库替代。高标仓得益于高程度自动化设备、流畅物流信息系统等，从而仓储成本少、空间利用率高，相较传统仓具有显著的降本增效作用。当前仓储行业内对高标仓有着旺盛市场需求，我国高标仓存量呈稳中持涨趋势。如今电商、物流地产都拥有较为成熟的发展体系，随着城市化的不断推进，未来高标仓市场需求将持续增加。但高标仓在全部仓储中占比低，不及全部仓储的一成。

另一方面，中国消费者对商品交付时效性的要求日益提高，非高标库的交付标准往往会显著影响效率，越来越多租户开始自发升级到高标库，以提升各项配送效率。此外，近年来地方政府对违法违章的不合规老旧物流园区及厂房进行拆除和重建，部分受影响的租户选择升级到高标库，增加了高标库的市场需求。

4）政策支持、产业联动，助力第三方物流企业快速发展

从 2004 年 8 月国家发改委等九部委联合发布的《关于促进我国现代物流业发展的意见》，到 2009 年 3 月发布的《国务院关于印发物流业调整和振兴规划的通知》、2011 年 3 月发布的《国民经济和社会发展十二五规划纲要》以及 2014 年 9 月发布的《物流业发展中长期规划（2014-2020 年）》，均明确发展现代物流产业，鼓励发展与先进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。其中，国务院发布《物流业发展中长期规划（2014-2020年）》明确指出：“鼓励制造企业分离外包物流业务，促进企业内部物流需求社会化。着力发展第三方物流，引导传统仓储、运输、国际货代、快递等企业采用现代物流管理理念和技术装备，提高服务能力。”目前全行业正在不断推进制造业与物流业联动发展示范工程，未来几年我国第三方物流产业的发展具备较好的外部政策环境。

5）科技赋能，提高运营效率

科技在传统仓储物流行业的应用将促使物流企业进一步降本增效。从商品的入库、储存、拣选、分拣、出库等一系列流程，都可以用相应的自动化设备或机器替代人工。与此同时，通过科学的编码和库位管理功能，可以方便地对库存货物的批次、保质期等进行管理并及时掌握所有库存货物当前所在位置。自动化和智能化的物流设备和技术，可以有效的减少成本费用同时提升仓储物流设施的空间利用率和作业效率。这一趋势可能促使非高标库的租户群体对高标库的需求逐步增加。

（2）行业发展的挑战和不利因素

1）发达地区新增仓储物流用地供应不足

2014 年 9 月实施，2019 年 7 月修订的《节约集约利用土地规定》，专门就土地节约集约利用进行规范和引导。一线城市及沿海发达地区为配合产业结构升级调整，物流仓储用地供应持续收紧。北京、深圳、上海等地出台工业用地出让弹性年限的试点制度，将工业用地使用年限缩短或实行租让结合等方式出让土地。北京市政府于 2018 年发布的《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39 号）、深圳市政府在 2013 年发布的《深圳市人民政府关于优化空间资源配置促进产业转型升级的意见（1+6 文件）》（深府〔2013〕1 号）以及上海市政府在 2014 年发布的《上海新版国有建设用地(工业用地产业项目类)使用权出让合同》（沪府办〔2014〕26 号）分别将工业用地的出让年限下调到了 20 年、30 年和 20 年。这对于签长约、资产重的仓储物流企业而言，在固定资产折旧、到期资产评估、客户延续性等方面都会产生一定负面影响。

与此同时，面对发达地区旺盛的市场需求，新增仓储物流用地的紧俏，导致供求失衡的现象，存量项目土地资源的稀缺性更加突出，加剧了租金上涨和资产增值的预期。

2）电商自建仓储物流中心，市场需求结构发生变化

随着阿里巴巴、京东、苏宁这样的电商巨头和流通企业出于业务需求自建物流仓储中心，电商行业或将不再带来巨量的租赁需求，仓储物流行业的需求结构开始发生变化。中国电商市场销售额和快递业务量每年都在大幅增长，这意味着电商较难在短时间内通过自建库来满足其对所有城市的仓储需求。电商将在拓展自用物流仓储网络的同时继续租赁面积。在一线城市及周围卫星城，物流仓储用地供应持续收紧，这使得电商较难进行自建仓布局或扩张，需要继续租赁面积满足业务需求。

5. 行业的经营模式和技术特点

对于成熟的仓储物流基础设施，主要的收入来源为租金和管理费收入，需要承担包括物业管理费、市场营销费、租赁佣金、行政管理费金、保险费、房产税、增值税、土地使用税、印花税等在内的运营支出，以及设施维护所需的资本性支出，资产折旧成本，外部借款利息，所得税等。

（1）工程技术

高标库没有全国统一的技术标准，根据戴德梁行提供的资料，行业一般认为除了定制仓库，高标库应该具备以下技术特征：

表 13-2-2-1：高标库仓储物流基础设施的特征

高标库仓储物流基础设施的特征	
地点	一般靠近市中心或交通枢纽（机场、港口、公路）
结构	单层：高品质钢结构； 多层：混凝土/钢结构，附带坡道/电梯
建筑面积	独栋一般不小于 1 万平方米，园区一般不小于 5 万平方米
承重	1 楼：≥3 吨/平方米；2 楼≥2 吨/平方米
屋顶净高	≥9 米
立柱距	≥12 米
卸货平台	一般为 1.3 米
消防等级	自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器
雨蓬	悬挑宽度 6 米或 8 米，高度不低于 4.5 米
盘道	按 40 尺集卡荷载

（2）区域性特征

仓储物流行业依托于租约签署期内的租金收入产生收益，较少受行业的周期性或季节环境的影响，无明显周期性及季节性特征。

仓储物流行业具有较强的区域性，不同区域的市场供求关系可以呈现完全不同的情况，不仅市场的平均租金水平和空置率可以存在较大差异，其波动情况和变化趋势也可以不同。

6. 行业的竞争状况

（1）市场化程度和进入壁垒

仓储物流是一个高度市场化的行业，参与企业和机构众多，竞争格局复杂，仓储物流行业的主要壁垒包括以下几个方面：

1）土地资源形成的壁垒

仓储物流项目在选址上需要综合考虑诸多因素，包括交通运输条件、用地规划指标、主要客户分布情况、当地政策法规、周边附属配套设施等。理想位置的仓储物流项目，可以帮助用户降低运输成本，缩短配送时间，便于运营管理，显著提高仓库使用的效率，因此在租赁上具备更好的议价能力。土地资源具有稀缺性，在京津冀、长三角、大湾区等经济发达地区，物流用地的市场供应相对有限。头部企业早期利用先发优势，以较低成本占据了大量优质的物流仓储用地资源。后进企业往往只能通过二手地或成熟项目的并购进入一线市场，需要付出较高的资金代价。

2）网络效应的壁垒

大型客户往往需要跨区域大范围部署仓储物流资源，并对资源的位置、项目品质、运营管理质量等有较高需求。仓储物流行业的头部企业通过占据运输枢纽和节点城市的仓储物流项目，组建物流骨干网络，建立包括产地存储中心、区域转运中心、城市配送中心在内的多层次仓储物流基础设施，可以为大型客户快速部署物流仓储网络，形成覆盖全国甚至跨境的物流网络，从而建立与大型客户的长期合作关系。建立广泛的仓储物流基础设施网络，需要投入大量的资金和时间成本，头部企业以此占据了有利的竞争地位。

3）综合能力的壁垒

仓储物流行业涉及专业多，地域性强，运营周期长，资金需求量大，需要企业具备项目选址、土地拓展、设计开发、招商租赁、持续运营、资本运作等综合能力。

头部企业通过为全球众多企业客户提供持续服务，积累了大量实操经验，可提供包括标准化的物流仓储设施开发，个性定制开发，售后回租等综合服务，提高客户粘性。依托良好的客户资源，可以获得较为稳定和理想的租金收益，同时通过精细化的运营管理，合理控制运营成本，获得较为理想的经营收益。

另外，仓储物流项目在土地获取和开发阶段需要大量资金支持，运营阶段需要通过融资回收资金。头部企业在土地获取、建设开发、招商租赁、持续运营等不同阶段，充分借助各种融资工具进行融资，融资成本较低，投资回收期较短，并进一步利用回收资金实现滚动投资，扩大企业规模，形成良性循环。

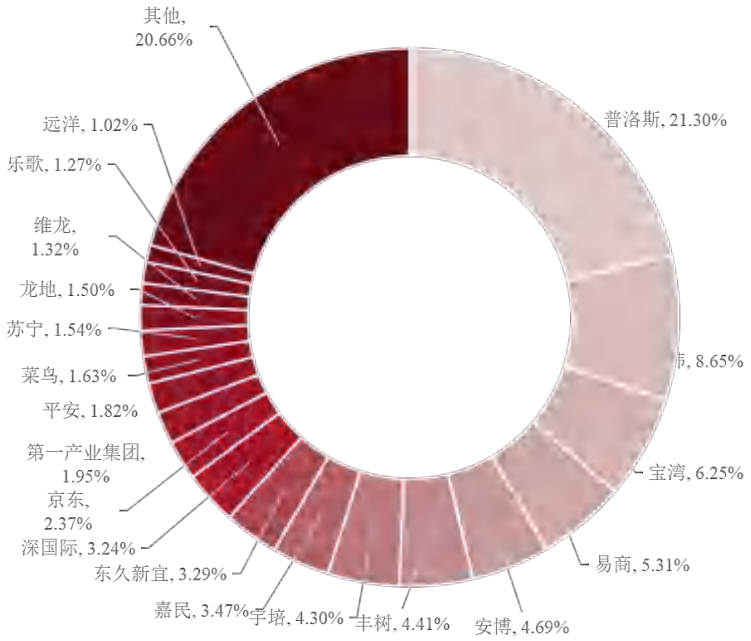
4）技术的壁垒

传统仓储物流行业的机械化、自动化、信息化水平不高，技术壁垒比较低。随着大数据、云计算、物联网、人工智能等先进信息技术与物流行业的深度融合，相关先进技术已在仓储物流行业投入实际使用。随着智能云仓库，自动化分拣立体仓库等相关应用技术的逐渐完善，有望进一步降低仓储物流基础设施的运营成本，提高经营效率，形成新的行业壁垒。

（2）行业内主要企业及其市场份额情况

储物流企业、房地产商、金融机构、以及电商企业等均已进入仓储物流市场，行业呈现一超多强的市场格局。根据戴德梁行提供的市场数据，截至 2022 年年末，收录全国 74 个城市高标库存量共计 1.03 亿平方米，其中普洛斯市场占有率为行业第一，参与行业竞争的其他企业市场份额情况如下图所示：

图 13-2-2-8：2022 年度仓储物流企业存量市场占有率



数据来源：戴德梁行

注：上述存量未包含电商自建仓库；未包含仓储物流行业参与者所持有之产业园、冷链仓储等类别资产；按内地物流地产运营商存量占有率＞1 %

（三）拟购入基础设施项目所在地区宏观经济与市场概况

1. 青岛市区域分析

（1）青岛市宏观经济概况

青岛，山东省辖地级市、副省级市、计划单列市、特大城市，国务院批复确定的中国沿海重要中心城市和滨海度假旅游城市、国际性港口城市。青岛市地处山东半岛南部，东、南濒临黄海，东北与烟台市毗邻，西与潍坊市相连，西南与日照市接壤。青岛市主要辖 7 个市辖区（市南、市北、李沧、崂山、青岛西海岸新区、城阳、即墨），代管 3 个县级市（胶州、平度、莱西）。全市总面积为 11,293 平方千米，海域面积约 1.22 万平方千米。截至 2022 年末，青岛市常住人口为 1,034.21 万人，其中城镇常住人口 799.65 万人。

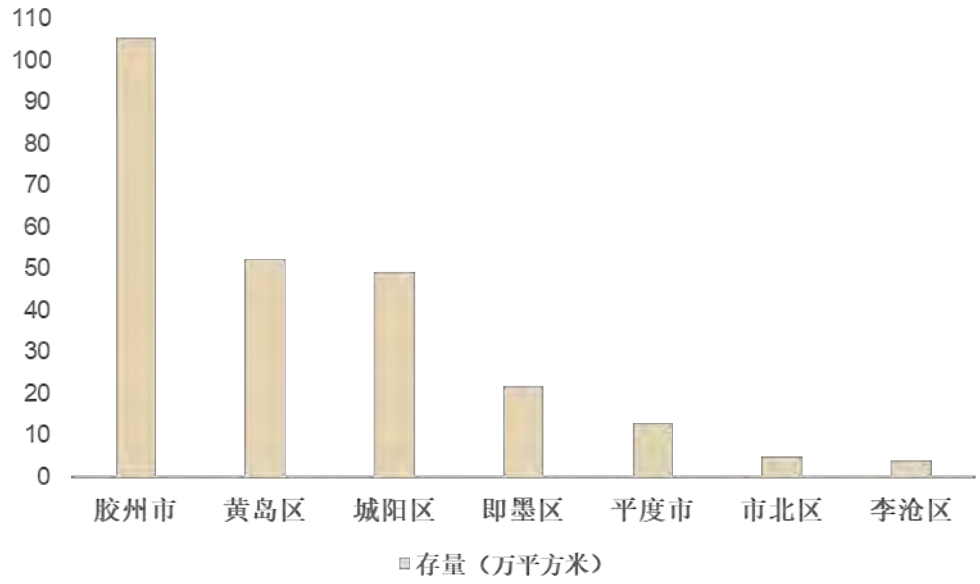
2022 年，青岛市生产总值为 14,920.75 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.9%。其中，第一产业增加值为 478.05 亿元，比上年增长 2.2%；第二产业增加值为 5,197.34

亿元，比上年增长 2.8%；第三产业增加值为 9,245.36 亿元，比上年增长 4.5%。全市规模以上工业增加值同比增长 3.8%，多数行业和产品保持增长。

（2）青岛市仓储物流市场情况

普洛斯青岛前湾港国际物流园位于青岛市黄岛区。青岛市高标仓主要分布在胶州市、黄岛区、城阳区、即墨区、平度市、市北区及李沧区七个子市场。主要租户类型为电商、第三方物流行业及家电等传统制造行业。根据数据显示，截至 2022 年末，青岛高标仓存量约 250 万平方米。胶州市内的上合示范区及黄岛区的部分高标准仓库为保税仓，承接大宗商品如橡胶、棉花、纸浆、原油等仓储货运需求具有稳定的需求持续性及较大的规模量。在子市场分布中胶州市高标仓存量约为 105 万平方米。黄岛区、城阳区高标仓存量分别约为 52 万平方米及 49 万平方米。胶州市物流市场的繁茂主要得益于政策大力支持上合示范区及胶东经济圈的发展。黄岛区因紧绕青岛港港口业务繁忙，进出口贸易发达而表现出良好的市场发展趋势。城阳区距市中心较近，现存高标仓满足城市配送等需求。

图 13-2-3-1： 2022 年青岛市高标库存量及分布



数据来源：戴德梁行

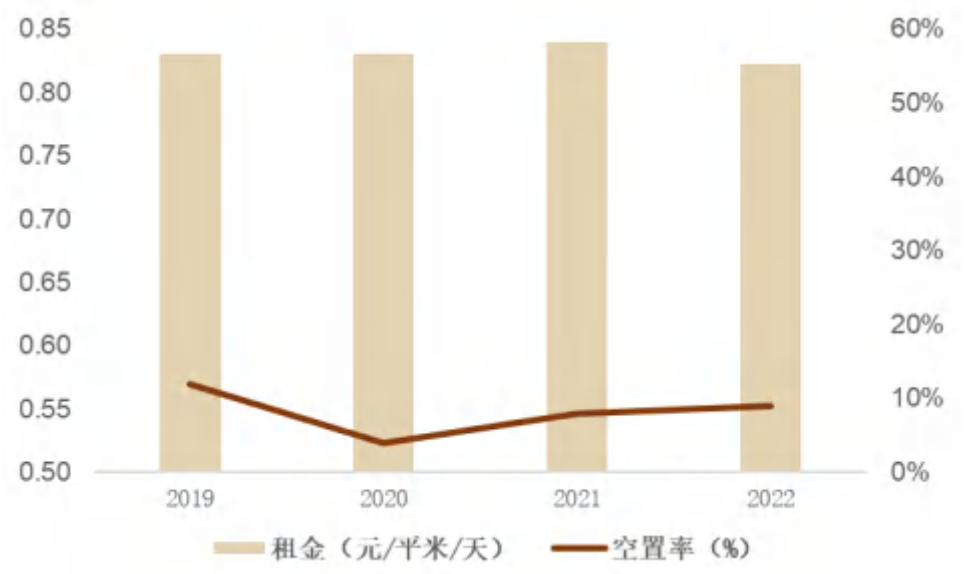
近些年来，青岛市社会零售品消费额普遍较上一年增长，消费力的提升带动了高标仓需求的增长；此外，家电家具等制造业、大宗商品交易及期货交割等均有较稳定的高标仓租赁需求。因此，尽管青岛市高标仓市场近年间迎来较大量供应，租金水平仍基本

维持在 0.82-0.84 元/平方米/天（含物业费不含税，下同）。随着未来新增供应放缓，预计租金水平也将稳中有升。

具体到各子市场来看，截至 2022 年年末，黄岛区与城阳区作为青岛市高标仓主要区域，平均租金高于其他区域，分别约为 0.97 元/平方米/天以及 0.94 元/平方米/天；李沧区作为青岛的中心城区，仓储用地紧俏，平均租金较高，约为 0.91 元/平方米/天；即墨区与市北区平均租金约为 0.82 元/平方米/天；胶州市平均租金约为 0.73 元/平方米/天；平度市区位一般，平均租金仅 0.52 元/平方米/天。

受新增供应量影响，青岛市高标仓市场空置率自 2020 年的 4%上升至 2022 年的 9%。未来新增供应量较为有限，随着消费及贸易逐步回暖，带动高标仓租赁需求增加，预计新增及空置面积将稳步去化，空置率也将逐步下降。

图 13-2-3-2：青岛市高标库租金与空置水平历史数据



数据来源：戴德梁行

2. 江门市区域分析

（1）江门市宏观经济概况

江门，别称“五邑”，为广东省辖地级市，位于珠江三角洲西岸城市中心，东邻中山、珠海，西连阳江，北接佛山、云浮，南濒南海领域，是粤港澳大湾区建设的重要节点城市，沿海经济带上的江海门户。江门全市陆地面积 9,506.92 平方公里，海域面积 2,886

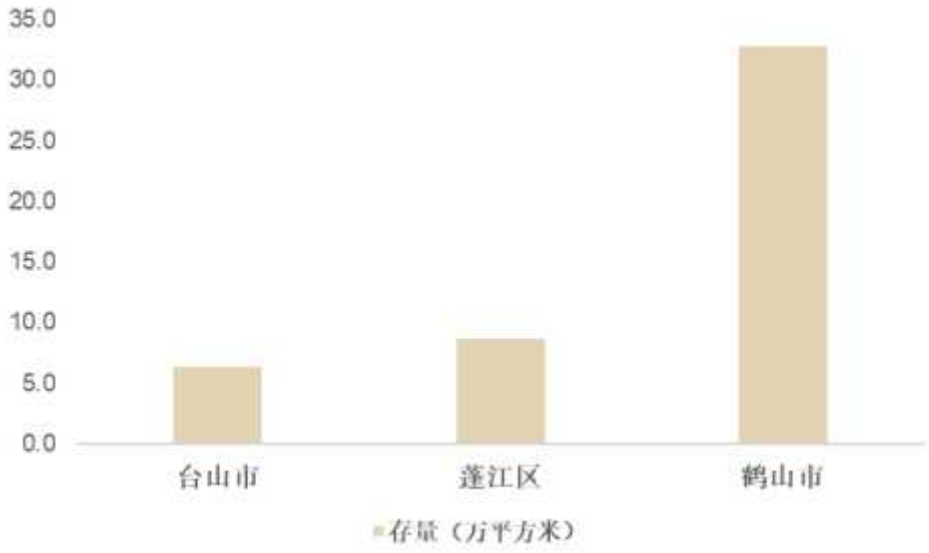
平方公里。2021 年末，全市常住人口 483.51 万人，比上年增长 0.6%。

在粤港澳大湾区的战略发展规划中，江门处于“承东启西”的要脉位置，与广佛都市圈、深港经济区圈两大龙头的陆路距离均在 100 公里左右，构成了粤港澳大湾区的“黄金三角地带”，是大湾区通向粤西和大西南的枢纽门户。截至 2022 年 12 月，江门市实现地区生产总值 3,773.4 亿元，比上年增长 3.3%；其中，第一产业增加值 324.6 亿元，同比增长 7.0%；第二产业增加值 1,723.6 亿元，增长 4.6%；第三产业增加值 1,725.2 亿元，增长 1.3%。全市规模以上工业增加值 1,359.4 亿元，同比增长 3.1%。固定资产投资下降 0.8%，外贸进出口总值 1,772.6 亿元，同比下降 0.9%。社会消费品零售总额 1,309.1 亿元，同比增长 2.4%。未来，江门市将继续打造珠三角先进制造业重点发展区，着力发展以新材料、大健康、高端装备、新一代信息技术、新能源汽车及零部件等五大新兴产业为主的规上高技术制造业、先进制造业，促进区域经济高速发展。

（2）江门市仓储物流市场情况

普洛斯江门鹤山物流园位于江门鹤山市。截至 2022 年末，江门市高标仓存量约 47.8 万平方米，其中鹤山市高标仓存量占江门市总存量的 69%，蓬江区和台山市分别占比 18%和 13%。目前江门市已建成项目聚集了普洛斯、维龙等知名物流地产运营商。其中，普洛斯为首个布局江门市的头部物流地产开发商，其鹤山物流园区一期于 2017 年入市。

图 13-2-3-3：2022 年江门市高标库存量及分布



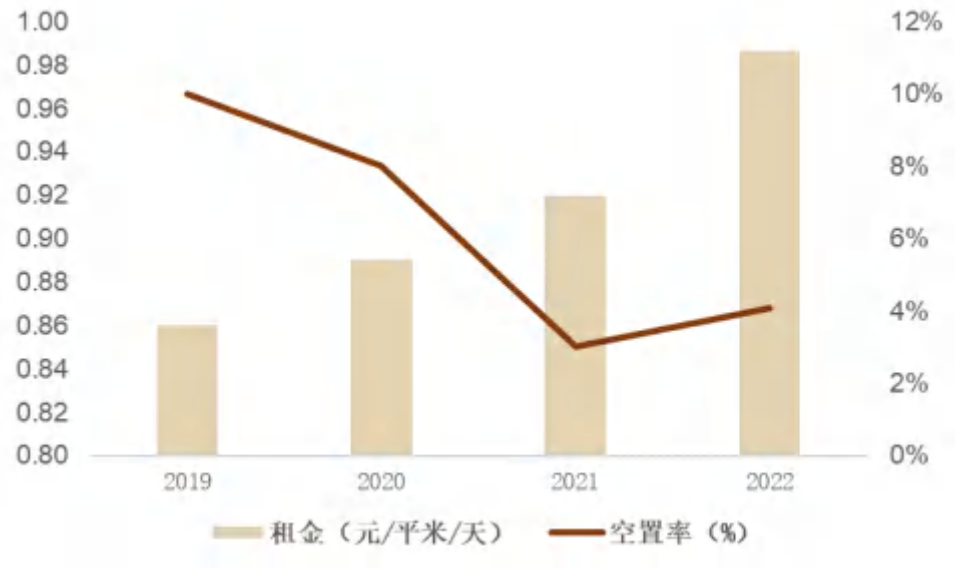
数据来源：戴德梁行

2021-2022 年，粤港澳大湾区内主要物流城市经济持续向好发展，在制造业、社会消费零售、电商等行业的带动下，区域内高标仓市场需求旺盛，市场租金市场表现保持稳步上升的趋势。截至 2022 年年末，粤港澳大湾区平均市场租金超过 1.23 元/平方米/天（含管理费不含增值税，下同），与江门市相邻的佛山市平均租金达 1.18 元/平方米/天。江门市仓储物流市场以珠三角地区市场为依托，承接大量来自广州、佛山市外溢的仓储需求。同时，得益于早期仓储物流市场较高的行业定位与规划标准，江门市已聚集了众多头部机构，较高的建设标准使得这些园区可完美承接市场需求，为区域仓储市场发展注入更多活力。

截至 2022 年年末，江门市高标仓平均租金为 0.99 元/平方米/天，其年租金涨幅基本在 4%-5%。其中鹤山市子市场平均租金为 1.00 元/平方米/天，台山市子市场平均租金为 0.79 元/平方米/天，蓬江区子市场平均租金为 1.03 元/平方米/天。江门市仓储市场租金水平与粤港澳大湾区整体及佛山市存在一定差距，预计将吸引一大批对成本较为敏感行业租户入住，带动区域内市场发展。

由于江门市高标仓存量有限，且潜在需求释放空间较大，截至 2022 年末，江门市高标仓出租率高达 96%，处于低空置状态，且多数新入市项目在入市前基本已确定了租户，实现了开园即满租的状态。随着未来两年内新增供应项目的入市，区域内仓储租赁活动将愈发活跃。虽然至 2024 年预计将有 46 万平方米的第三方物流开发商新增供应量入市，给区域市场带来一定租赁压力，但结合江门市制造业及社会消费水平的历史发展水平，以及不断融入“一带一路”及粤港澳大湾区货运体系的未来发展趋势，预计将有稳定的市场需求去化新增面积。

图 13-2-3-4：江门市高标库租金与空置率历史数据



数据来源：戴德梁行

3. 重庆市区域分析

（1）重庆市宏观经济概况

重庆，简称“渝”，地处中国内陆西南部，东邻湖北、湖南，南靠贵州，西接四川，北连陕西，是长江上游地区的经济、金融、科创、航运和商贸物流中心，国家物流枢纽，西部大开发重要的战略支点、“一带一路”和长江经济带重要联结点。截至 2022 年底，下辖 26 个区、8 个县、4 个自治县，总面积 8.24 万平方千米，全市常住人口 3,213.3 万人，比上年末增加 0.9 万人。重庆是国务院批复确定的国家重要的中心城市之一，也是长江上游地区经济中心、国家重要先进制造业中心、西部金融中心、西部国际综合交通枢纽和国际门户枢纽。重庆经济建设基本形成大农业、大工业、大交通、大流通并存的格局，是西南地区和长江上游地区最大的经济中心城市。2022 年，重庆市实现地区生产总值 29,129.03 亿元，比上年增长 2.6%。其中，第一产业实现增加值 2,012.05 亿元，增长 4.0%；第二产业实现增加值 11,693.86 亿元，增长 3.3%；第三产业实现增加值 15,423.12 亿元，增长 1.9%。同时，重庆市规模以上工业增加值同比增长 3.2%，固定资产投资额同比增长 0.7%，社会消费品零售总额同比下降 0.3%。

（2）重庆市仓储物流市场情况

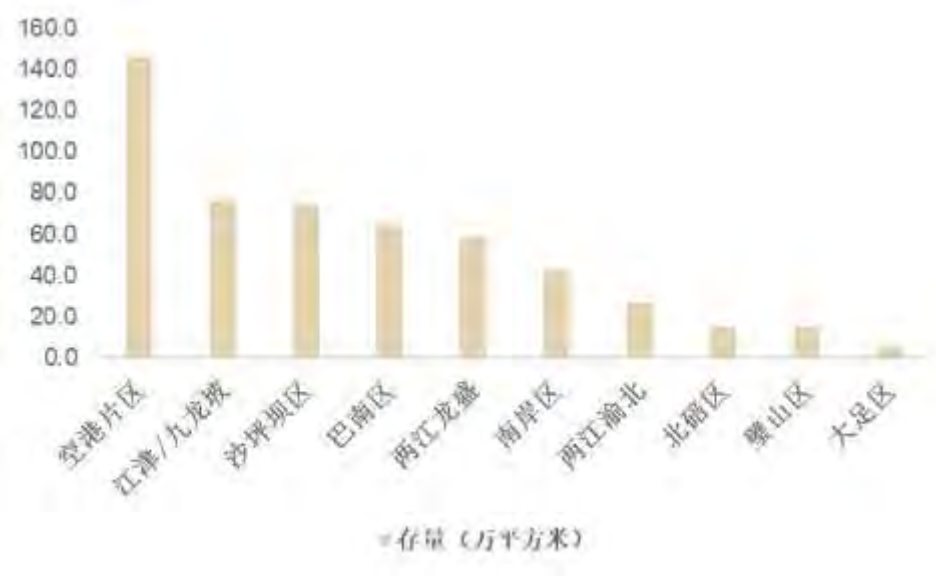
普洛斯（重庆）城市配送物流中心位于重庆市巴南区。2018 年，国家发布的物流枢纽布局和建设规划，明确将重庆布局为陆港型、港口型、空港型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽承载城市。重庆已初步建成以重庆为中心，立足西部、辐射全国，东南西北四个方向互联互通、铁公水空多式联运的国际物流通道体系。展望未来，新时代西部大开发，为中西部地区创造了物流业提升发展的新机遇，重庆市物流业蓬勃发展的势头良好。

图 13-2-3-5：重庆国家物流枢纽布局示意图



截至 2022 年末，重庆市区域内高标准物流仓储物业存量约为 525.6 万平方米，主要聚集区在空港区域、江津/九龙坡、沙坪坝区（重庆国际物流枢纽园区）、巴南区（南彭公路物流基地）及两江龙盛，主要租户类型为电商、第三方物流及制造业等。其中，空港区域高标仓存量约为 146 万平方米，江津/九龙坡高标仓存量约为 76 万平方米，沙坪坝区标仓存量约为 74 万平方米，三地合计占全市高标仓存量面积近六成。

图 13-2-3-6：2022 年重庆市高标库存量及分布

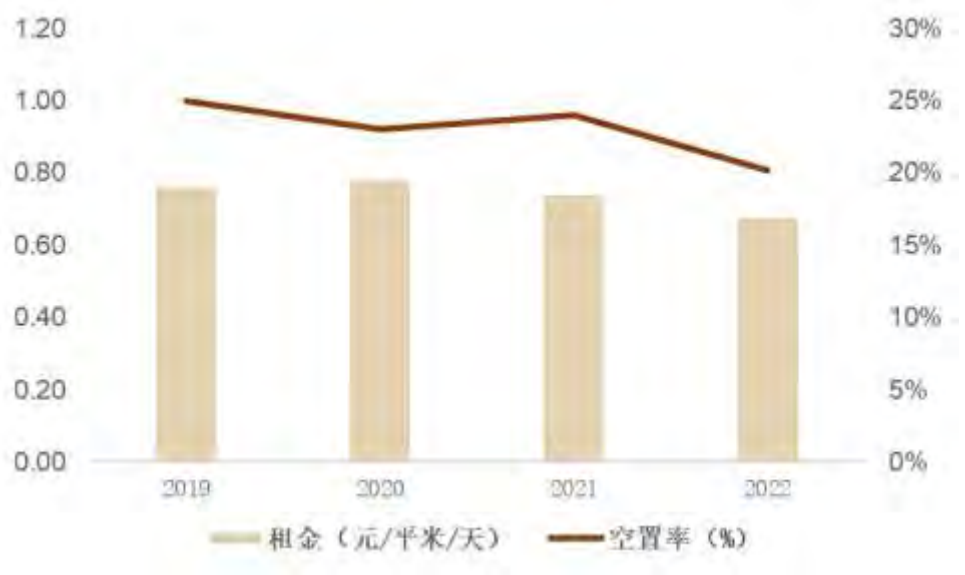


数据来源：戴德梁行

重庆市作为西部重要物流枢纽城市，近年有充足的仓储用地供应，高标仓项目在 2019-2021 年间在短期内迎来较大量供应，3 年间入市面积超 250 万平方米，2022 年供应大幅减缓，全年入市面积仅为 17 万平方米。未来供应方面，2023 年至 2024 年预计仅有 5 个项目新增入市，入市总建筑面积约为 33 万平方米，全部位于空港片区与巴南区。从物流开发商类型来看，京东及顺丰开发建设的以自用为主的物流园区约 15 万平方米，市场化运营商的新增供应面积约为 18 万平方米。

重庆市高标仓市场在 2019-2021 年间在短期内迎来较大量供应，受供应量及市场情况影响，重庆制造业和供应链仓库租赁需求有所减弱，空置面积去化承压，短期供大于求致使租金议价空间增大，全市平均租金呈现小幅下降趋势，至 2022 年全年约为 0.68 元/平方米/天（含物业费不含税，下同）。进入 2022 年，重庆市高标仓新增供应释放速度已呈现放缓趋势，2022 年入市面积仅为 17 万平方米，供大于求的情况预计将于短期内扭转。随着电商、零售、三方物流及制造业需求稳定增长，且未来新增供应量较为有限，现有空置面积将稳步去化，带动租金逐步回升。

图 13-2-3-7：重庆市高标库租金与空置率历史数据



数据来源：戴德梁行

（四）同行业可比项目的竞争优势与劣势

根据戴德梁行提供的市场数据，以及可比项目信息，基础设施资产的竞争优势与劣势如下：

1. 基础设施资产有如下突出优势：

区位及交通优势：基础设施资产均位于经济较发达地区，宏观经济发展情况良好，市场需求旺盛，规划前景良好；周边道路交通便利，部分临近机场等交通枢纽，是重要的仓储物流节点。

市场情况良好：基础设施资产所属区域均为物流枢纽城市，市场整体空置率较低，租金整体维持上涨趋势，为基础设施资产的经营提供了较好的市场环境。

普洛斯的运营优势：结合上海普洛斯在运营方面的专长，各基础设施资产将继续保持独有的竞争优势。

2. 基础设施资产所面临的挑战：

部分园区较为老旧：部分园区的建成年代较早，相较于新入市及建设中的项目，建筑物及部分设备较为老旧。新入市项目可能对租户吸引力更强，对本项目造成客户分流。

未来新增市场供应：随着区域交通和市场的一体化发展，部分基础设施资产所处区域未来会有较大的新增高标仓供应，未来将面临更广泛的市场存量竞争。

三、拟购入基础设施资产的估值情况

（一）拟购入基础设施资产评估结果

1、拟购入基础设施资产评估结果

截至 2022 年 12 月末，3 个拟购入基础设施资产估值合计 15.72 亿元。拟购入基础设施资产估值结果具体如下表所示：

表 13-3-1-1：拟购入基础设施资产估值情况

序号	项目名称	项目所在地	建筑面积（平方米）	截至 2022 年 12 月 31 日估值（万元）	估值单价（元/平方米）	估值占比
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	山东省青岛市	120,756.01	56,200	4,654	35.75%
2	普洛斯江门鹤山物流园	广东省江门市	121,335.29	50,800	4,187	32.32%
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	重庆市	209,539.83	50,200	2,396	31.93%
合计			**451,631.13**	**157,200**	**3,481**	**100.00%**

2、估值结果与账面价值的差异情况

截至 2021 年 12 月末，3 个拟购入基础设施资产账面价值合计 10.56 亿元，评估值较该账面价值增值合计 5.16 亿元，增值率 48.79%；其中拟购入基础设施资产账面原值合计 12.99 亿元，累计折旧合计 2.42 亿元，剔除累计折旧影响的物业增值率为 21.03%。拟购入基础设施资产估值与账面价值的比较情况详见下表：

表 13-3-1-2：拟购入基础设施资产评估增值情况

项目名称	截至 2022 年 12 月 31 日评估值（万元）	截至 2021 年 12 月 31 日账面价值[1]（万元）	账面原值（万元）	截至 2021 年 12 月 31 日累计折旧（万元）	增值（万元）	增值率[2]
普洛斯青岛前湾港国际物流园	56,200.00	27,769.57	33,466.02	5,696.45	28,430.43	102.38%
普洛斯江门鹤山物流园	50,800.00	33,534.00	38,377.67	4,843.67	17,266.00	51.49%
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	50,200.00	44,345.47	58,036.71	13,691.24	5,854.53	13.20%
合计	**157,200.00**	**105,649.04**	**129,880.40**	**24,231.36**	**51,550.96**	**48.79%**

注 1：账面价值指账面净值，即账面原值-累计折旧；

注 2：增值率=（截至 2022 年 12 月 31 日评估值-截至 2021 年 12 月 31 日账面价值）/截至 2021 年 12 月 31 日账面价值，拟购入项目公司自 2022 年 1 月 1 日起对投资性房地产会计计量方法由成本法变更为公允价值模式，故该表中账面价值对比时间点为 2021 年末

（二）拟购入基础设施资产评估方法

根据《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学[2015]4 号）以及《基础设施基金指引》规定，评估机构深入细致地分析了项目的特点和实际状况并研究了项目资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用 100%收益法评估物业的市场价值。评估机构在评估测算过程中使用市场法交叉比较，认为基础设施资产估价在合理水平。

具体步骤如下：应用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定折现率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，其中：报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

本次估价过程中，评估机构将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益

期届满并贴现至价值时点。

（三）拟购入基础设施资产评估选取参数及其合理性分析

拟购入基础设施资产所采用的评估参数具体如下:

表 13-3-3-1：拟购入基础设施资产评估参数表

项目名称	比准市场租金水平（元/平方米/月）	租金增长率	预测期期间出租率	折现率
普洛斯青岛前湾港国际物流园	33.46	预测期第 1 年租金不增长，以后[8]每年增长率为 3%	97%	8.50%
普洛斯江门鹤山物流园	29.81	预测期第 1 年租金不增长，第 2-3 年每年增长率为 4%，以后每年增长率为 3%	至 2024 年 90%，后续维持在 95%水平	8.75%
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	20.08	预测期前 2 年每年增长率为 0%，第 3 年至第 10 年每年增长率为 4%，以后每年增长率为 3%	2023 年 71%、2024 年 76%、2025 年 81%、2026 年 87%、2027 年及后续维持在 92%水平	8.00%

注 1：租金含物业管理费，以上租金均不含增值税；

注 2：评估基准日为 2022 年 12 月 31 日，预测期第 1 年为 2023 年度，预测期第 2 年为 2024 年度，此后类推

1、已签约部分租金及市场租金水平

本次拟购入基础设施资产可租赁面积合计 455,575.20 平方米。截至 2022 年 12 月 31 日，已出租面积合计 398,458.35 平方米，时点平均出租率为 87.46%。已签约部分收入采用签约租金进行测算，空置部分或租约到期后采用当时的市场租金进行测算。

根据评估机构提供的市场数据，本次拟购入基础设施资产所在城市近三年以来市场租金水平总体情况如下：

1）普洛斯青岛前湾港国际物流园

[8] 至收益期结束，下同

普洛斯青岛前湾港国际物流园位于山东省青岛市。青岛市市场租金保持平稳，近 3 年维持在 0.82-0.84 元/平方米/天。过去 3 年，青岛市出租率及租金相对稳定。青岛市高标仓主要分布在胶州市、黄岛区、城阳区等地，各地区受到不同区位及供需影响，租金水平有所差异。普洛斯青岛前湾港国际物流园位于青岛市黄岛区前湾保税港区内，港口仓储需求强劲且供应较为有限，租金水平高于青岛市市场平均水平。

2）普洛斯江门鹤山物流园

普洛斯江门鹤山物流园位于广东省江门市。江门市市场整体租金水平稳步上升，过去 3 年，江门市仓储物流不动产市场租金稳步上升，空置率在 2020-2021 年持续走低，在 2022 年略有回弹，体现了江门市场的需求旺盛，潜在需求释放空间大。截至 2022 年年末，江门市高标仓平均租金为 0.99 元/平方米/天，其年租金涨幅基本在 4%-5%。其中鹤山市子市场平均租金为 1.00 元/平方米/天，台山市子市场平均租金为 0.79 元/平方米/天，蓬江区子市场平均租金为 1.03 元/平方米/天。江门市仓储市场租金水平与粤港澳大湾区整体及佛山市存在一定差距，预计将吸引一大批对成本较为敏感行业租户入住，带动区域内市场发展。

3）普洛斯（重庆）城市配送物流中心

普洛斯（重庆）城市配送物流中心位于重庆市巴南区。2019 年至 2022 年，重庆市仓储物流租赁市场受到市场去化压力等因素影响，市场平均租金呈现下降趋势，自 2019 年 0.78 元/平方米/天下降至 2022 年全年约 0.68 元/平方米/天。进入 2022 年，重庆市高标仓新增供应释放速度已呈现放缓趋势，2022 年入市面积仅为 17 万平方米，供大于求的情况预计将于短期内扭转。随着电商、零售、三方物流及制造业需求稳定增长，且未来新增供应量较为有限，现有空置面积将稳步去化，带动租金逐步回升。

市场租金是在提取同区域类似可比项目租金水平的基础上，通过区域产业聚集度、交通便捷度、道路通达度、基础设施完善度等区位因素，及层高、称重、柱距、防火等级、卸货平台、内部设备设施情况等实体因素修正后获得。确定高标仓市场租金时，评估机构采用比较法，选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。

截至 2022 年 12 月 31 日，已签约部分租金及比准市场租金情况如下：

表 13-3-3-2：拟购入基础设施资产已签约部分租金及比准市场租金情况表

项目名称	已签约租金 （元/平方米/月）	比准市场租金 （元/平方米/月）
普洛斯青岛前湾港国际物流园	30.83	33.46
普洛斯江门鹤山物流园	29.68	29.81
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	19.78	20.08

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）城市配送物流中心租金价格较比准市场租金价格基本一致或相差不大。

2、租金增长率

拟购入基础设施资产市场租金的预测年度增长率，系根据项目所在区域的仓储物流市场历史数据为依据及该区域的市场状况综合分析得出，具体情况分析如下：

（1）拟购入基础设施资产经营情况良好，预测租金增长率与已签约租户的租金增长率相当

拟购入基础设施资产已签约租户租金增长率及预测增长率情况如下：

表 13-3-3-3：拟购入基础设施资产已签约租户租金增长率及预测增长率对比表

项目名称	已签约租户的租金增长率	预测租金增长率
普洛斯青岛前湾港国际物流园	已签约租户租赁期内租金增长率为 2%-4%区间	预测期第 1 年租金不增长，以后每年增长率为 3%
普洛斯江门鹤山物流园	已签约租户租赁期内租金增长率为 4%	预测期第 1 年租金不增长，第 2-3 年每年增长率为 4%，以后每年增长率为 3%
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	已签约租户租赁期内租金增长率为 4%	预测期前 2 年每年增长率为 0%，第 3 年至第 10 年每年增长率为 4%，以后每年增长率为 3%

总体而言，拟购入基础设施资产预测租金增长率与已签约租户的租金增长率相当，其中对于普洛斯（重庆）城市配送物流中心，预测期前 2 年假设的租金增长率偏谨慎。

（2）预测租金增长率与区域内可比仓储物流项目签约租户租金增长率涨幅情况相符

戴德梁行的市场调研数据，对比拟购入基础设施资产所在地高标仓可比仓储物流项

目的签约租户租金增长率，目前拟购入基础设施资产预测期租金增长假设与区域内可比项目租金涨幅情况相符。

拟购入基础设施资产区域内可比仓储物流项目签约租金增长率与预测期租金增长率对比情况如下：

表 13-3-3-4：拟购入基础设施资产区域内可比仓储物流项目签约租金增长率与预测期租金增长率对比表

项目名称	区域内可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为	预测期租金增长率
普洛斯青岛前湾港国际物流园	2%-4%	预测期第 1 年租金不增长，以后每年增长率为 3%
普洛斯江门鹤山物流园	4%-5%	预测期第 1 年租金不增长，第 2-3 年每年增长率为 4%，以后每年增长率为 3%
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	2%-4%	预测期前 2 年每年增长率为 0%，第 3 年至第 10 年每年增长率为 4%，以后每年增长率为 3%

综上，结合拟购入基础设施资产现行有效的租赁合同、行业政策、各项目所在地区域内可比仓储物流项目的租金增长率情况、行业的区域协同效应等因素，评估机构认为拟购入基础设施资产估值模型中租金增长率水平假设具备合理性。

3、出租率

拟购入基础设施资产预测期出租率的设定主要考虑了历史期运营情况、市场水平、区位发展、未来市场供需情况、历史期出租率水平等因素综合分析得出。具体情况分析如下：

（1）拟购入基础设施资产出租率与当地市场出租率基本一致，预测期出租率已考虑了历史期运营情况、未来市场供需情况等因素。

1）普洛斯青岛前湾港国际物流园

近年，受新增供应量影响， 青岛市高标仓市场空置率自 2020 年的 4%上升至 2022 年的 9%。由于未来新增供应量较为有限， 消费及贸易逐步回暖的现象将带动高标仓租

赁需求增加，预计新增及空置面积将稳步去化，空置率也将逐步下降。

根据市场调研，青岛前湾港区产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。依托着优势产业集聚、位置优越、交通便利，青岛前湾港区对物流仓储需求旺盛，出租率处于稳定水平，成熟稳定仓储物流项目一般出租率在 90%-100%。

普洛斯青岛前湾港国际物流园截至 2022 年 12 月 31 日出租率为 98.19%，高于市场平均水平。本次评估，综合考虑资产运营、区位发展、未来市场供需等因素，设定预测期出租率长期维持在 97%的水平。

2）普洛斯江门鹤山物流园

2019 年至 2022 年，江门市仓储物流不动产市场出租率持续提高，从 2019 年的约 90%增长至 2022 年年末约 96%。目前江门市高标仓存量有限，且潜在需求释放空间较大，使当地园区出租率较高，接近满租。

从未来新增供应的角度，至 2024 年预计将有约 46 万平方米的市场化运营商新增供应量入市，新增未来供应入市后，江门市仓储物流出租率可能有短期波动。由于江门平均租金明显低于粤港澳大湾区其他物流节点城市水平，承载了大量广州、佛山等区域外溢的需求，预计通过一段时间的市场去化，长期出租率将回归目前的较高水平。

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯江门鹤山物流园出租率为 85.70%。本次评估综合考虑了历史期运营情况、市场水平、未来市场供需情况等因素，在估值测算中前 2 年（至 2024 年末）设定出租率与当前水平一致，即设定为 90%，第 3 年（2025 年）起提高至 95%。

3）普洛斯（重庆）城市配送物流中心

受2019-2021年重庆市高标仓大量供应的影响，重庆市高标仓空置率水平较高，2021年至 2022 年租赁需求逐步回暖，且 2022 年供应放缓，全市平均空置率整体呈现波动下降趋势，至 2022 年年末约为 20%。未来新增供应量较为有限，预计随着空置面积稳步去化，空置率也将逐步下降。

从未来新增供应的角度，至 2024 年预计仅有约 18 万平方米的市场化运营商新增供

应量入市，其中巴南区仅有 4 万平方米市场化租赁仓储面积入市，预计未来市场去化压力将进一步放缓。巴南区主要承接电商及第三方物流行业，租赁需求较为稳定，且未来 3 年内新增供应量有限，出租率将维持正常水平。

普洛斯（重庆）城市配送物流中心在 2022 年 12 月 31 日出租率为 82.11%。本次评估综合考虑了资产运营及市场环境，在估值测算中前 2 年（至 2024 年末）设定租金不增长，第 3 年（2025 年）起至第 10 年（2032 年）增长率恢复至 4%，10 年后未来长期年增长率 3%。出租率方面，假设 2023 年 71%、2024 年为 76%、2025 年为 81%、2026 年 87%、2027 年及后续维持在 92%水平。

综上，拟购入基础设施资产目前出租率与当地市场出租率基本一致，其中普洛斯青岛前湾港国际物流园基准日满租状态高于市场整体水平，普洛斯江门鹤山物流园略低于市场整体水平，普洛斯（重庆）城市配送物流中心与当地市场整体水平基本一致。预测期出租率的设定考虑了历史期运营情况、市场水平、区位发展、未来市场供需情况等因素，预测期出租率设置合理。

（2）预测期出租率与历史期水平大致相当

预测期内租约分为现有租约（截至基准日时点已签约的租约）和新签租约。现有租约按照已签约合同的租赁面积和签约单价计算。新签租约按照签约时市场价格乘以预测出租面积，而预测出租面积为预测期期初可租赁面积乘以预测出租率。

预测期每月的出租率=（现有租约当月租赁面积和新签租约预测当月租赁面积）/可租赁面积*100%。由于预测期内可租赁面积固定，因此，预测期某期间的出租率为期间内每月出租率的算术平均数。

拟购入基础设施资产历史期及未来预测的整体出租率情况如下：

表 13-3-3-5：拟购入基础设施资产历史期及预测期整体出租率统计表

项目名称	2020 年期间出租率实际	2021 年期间出租率实际	2022 年期间出租率实际	截至 2022 年 12 月末时点出租率	预测期期间出租率
普洛斯青	96%	70%[1]	94%	98%	97%

项目名称	2020 年期间出租率实际	2021 年期间出租率实际	2022 年期间出租率实际	截至 2022 年 12 月末时点出租率	预测期期间出租率
岛前湾港国际物流园					
普洛斯江门鹤山物流园	67%[1]	93%	92%	86%	至2024年90%，后续维持在95%水平
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	77%	83%	78%	82%	2023年71%，2024年76%，2025年81%,2026年87%,2027年及后续维持在92%水平
合计	**80%**	**82%**	**86%**	**87%**	**2023年出租率为83%，2024年出租率为86%**

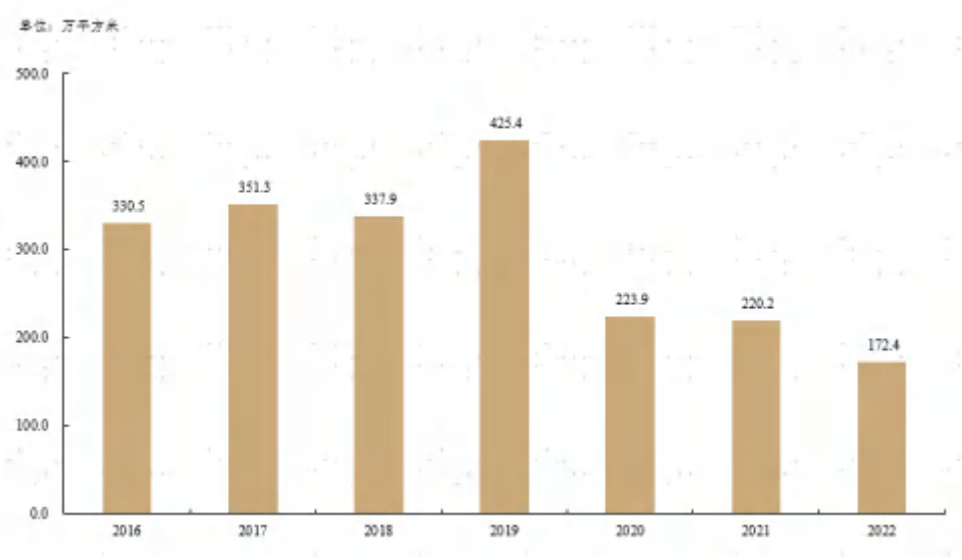
注 1：普洛斯青岛前湾港国际物流园 2021 年和普洛斯江门鹤山物流园 2020 年出租率较低主要原因是普洛斯青岛前湾港国际物流园二三期仓库、普洛斯江门鹤山物流园二期仓库分别于 2021 年 1 月和 2019 年 11 月建成交付使用，存在一定的爬坡期，因此影响当年出租率；

（3）普洛斯（重庆）城市配送物流中心未来出租率逐步增长假设的合理性分析

仓储物流属于重庆市重点支持和发展的行业。根据《重庆市现代物流业发展“十四五”规划》《重庆市口岸发展“十四五”规划》等文件，重庆市将加快建设内陆国际物流枢纽和口岸高地，强化重庆口岸的门户枢纽功能，推动口岸高水平开放和高质量发展，提升重庆对外开放水平，助力更高水平开放型经济新体制建设，促进中西部地区人流、物流、资金流、信息流要素集聚辐射和对外交流交往。鼓励各区县盘活存量闲置土地资源用于物流设施建设。上述政策对重庆市仓储物流行业发展提供了方向指引和政策支持。

据统计，从 2020 年开始，重庆市仓储用地供应量明显减少，具体如下图所示：

图 13-3-3-1：重庆市 2016-2022 年仓储用地成交量



资料来源：戴德梁行

根据《重庆市自然资源保护和利用“十四五”规划（2021—2025 年）》，“十四五”期间，重庆市将坚持最严格的节约集约用地制度，强化建设用地总量与强度“双控”，建立健全“增存挂钩”机制，单位 GDP 建设用地使用面积下降 23%。加强节约集约用地考核。健全土地开发利用考核评价制度，将节约集约用地的目标和政策措施纳入地方经济社会发展总体框架、相关规划和考核评价体系，定期评估单位 GDP 建设用地使用面积等重要指标变化，有序开展建设用地整体评价、中心城区详细评价、产业园区土地监测统计与专项评价和工业用地专项评价等工作。另外，重庆市发布的《“十四五”时期规划和自然资源保护利用主要指标》指出单位 GDP 建设用地使用面积拟从 2020 年的 23%下降至 2025 年≥20%。因此，在加强节约集约用地等前述政策推动下，预计未来仓储用地供应将保持持续收紧趋势，尤其是核心城区的仓储用地稀缺性加剧。

普洛斯（重庆）城市配送物流中心位于重庆市巴南区重庆公路物流基地，位置优越。重庆公路物流基地已逐步发展成为电子商务、国际贸易、专业市场及综合现代物流产业集群，市场需求旺盛。随着重庆市场巴南片区高标库未来新增供应量减少，普洛斯（重庆）城市配送物流中心竞争力将进一步凸显，出租率将逐步提高。

综上，拟购入基础设施资产目前出租率与当地市场出租率基本一致，预测期出租率的设定考虑了历史期运营情况、市场水平、区位发展、未来市场供需情况、历史期出租率水平等因素，预测期出租率设置合理。

4、折现率（报酬率）

拟购入基础设施资产估价测算采用的折现率（报酬率）在 8%-8.75%区间。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构采用累加法进行确定折现率。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 2.84%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，评估机构认为该地区类似业务的风险报酬率在 5%-7%之间。在分析风险报酬率时，评估机构通常通过分析：1）投资风险补偿、2）管理负担补偿、3）缺乏流动性补偿、及 4）投资带来的优惠等因素对风险报酬率进行判断。

本次评估测算采用的折现率反映了市场对于仓储物流类物业的预期回报率，也反映了资产区位、业态类型及租户组合等因素。从城市梯度上，一线城市由于资产流动性好，租赁需求旺盛，折现率低于一线周边及强二线城市；从仓库类型梯度上，普通高标准仓库由于通用性更好，折现率低于保税仓。

因此，本次拟购入与已持有基础设施资产、同行业可比上市 REIT 盐田港相比，折现率设置合理，具体考虑因素情况如下：

表 13-3-3-6：本次扩募拟购入与已持有基础设施资产、同行业可比上市 REIT 盐田港折现率考虑因素情况

类别	项目名称	城市群	城市	城市层级	仓库类型	折现率
盐田港 REIT	现代物流中心	大湾区	深圳	一线核心	高标仓	7.00%
中金普洛斯 REIT 已持有基础设施资产	普洛斯北京空港物流园	京津冀	北京	一线核心	高标仓	7.50%
	普洛斯通州光机电物流园	京津冀	北京	一线核心	高标仓	7.75%
	普洛斯增城物流园	大湾区	广州	一线核心	高标仓	7.75%
	普洛斯广州保税物流园	大湾区	广州	一线核心	保税仓	8.00%
	普洛斯淀山湖物流园	长三角	苏州	一线周边-核心	高标仓	8.00%
	苏州望亭普洛斯物流园	长三角	苏州	一线周边-普通	高标仓	8.25%
	普洛斯顺德物流园	大湾区	佛山	一线周边-普通	高标仓	8.50%
中金普洛斯 REIT 拟购入基	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	成渝	重庆	强二线-直辖市	高标仓	8.00%
	普洛斯青岛前湾港国际物流园	环渤海经济区	青岛	强二线-计划单列市	保税仓	8.50%

类别	项目名称	城市群	城市	城市层级	仓库类型	折现率
础设施资产	普洛斯江门鹤山物流园	大湾区	江门	其它城市	高标仓	8.75%

5、空置期及免租期

根据与拟购入基础设施资产所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前免租期等因素存在都有可能带来租金损失。根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次拟购入基础设施资产所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，拟购入基础设施资产更换租户导致每年空置期和免租期假设情况如下：

表 13-3-3-7：拟购入基础设施资产更换租户导致每年空置期和免租期假设情况

项目名称	每年假设空置期	每年假设免租期
普洛斯青岛前湾港国际物流园	5 天	5 天
普洛斯江门鹤山物流园	10 天	10 天
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	10 天	10 天

注：基于评估机构对项目公司所在区域仓储物流市场的调研、历史运营情况等综合因素普洛斯江门鹤山物流园、普洛斯（重庆）城市配送物流中心更换租户导致的空置期和免租期每年假设各为 10 天

6、收缴率（租金回收率）

评估估值模型中收缴率是指实际回收的租金金额占应收租金总额的比例，与应收款账期无关。在评估测算中，收益法是从资产收益能力的角度进行估值测算，当该类资产不存在由于资产类别及租户结构造成的结构性租赁损失的情况下，在估值测算中一般按照 100%收缴率进行估值测算。本次估值测算中按照 100%收缴率进行测算。

拟购入基础设施为仓储物流类资产，该类资产一般单个项目租户个数有限且租户结构简单，以电商、制造业及第三方物流为主，租户租金支付能力较强。同时，拟购入基础设施与同类资产一般在租赁时会按照预付租金签署合同，并在签订合同时收取一定金额的保证金，从业主方有效的避免了租户提前退租等因素有可能带来的租赁损失。本次估值测算中按照 100%收缴率进行测算。

7、剩余期限

拟购入基础设施资产土地使用权终止年限为 2057 年-2065 年，于 2022 年 12 月 31 日剩余土地使用权年限为 35 年-42 年。拟购入基础设施资产采用钢结构及钢混结构，剩余经济耐用年限均超过 50 年；根据孰短原则，本次评估收益年期按照余土地使用权年限计算，已充分考虑剩余期限影响。

评估机构对拟购入基础设施项目周边区域市场调研，项目所在区域总体规划未有重大调整。根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，拟购入基础设施资产于 2022 年 12 月 31 日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。仓库主体采用钢结构及钢混结构，剩余经济耐用年限均超过 50 年，同时，项目每年计提一定金额的资本性支出以用于大修等维护。故评估机构认为建筑设计功能可以满足使用至土地到期日。

8、资本性支出

拟购入基础设施项目资本性支出主要为物流园区固定资产正常更新、大修、改造等。参考各物流园的资产情况及历史资本性支出情况，预测期内以建筑面积为基数，按照 0.02 元/平方米/天预测，具体如下：

表 13-3-3-8：拟购入基础设施资产资本性支出假设情况

单位：万元

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	计提标准（元/平方米/天）	每年金额
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	120,756.01	0.02	88.15
2	普洛斯鹤山物流园	121,335.29	0.02	88.57
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	209,539.83	0.02	152.96
合计		**451,631.13**		**329.68**

根据对拟购入基础设施项目的尽职调查，物流园仓库采用钢结构及钢混结构，主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。评估机构认为上述标准的资本性支出能够延续历史维修支出情况，在未来能够覆盖物流园区固定资产正常更新、大修、改造等需求，与运营年限能够匹配。

（四）拟购入基础设施资产的资本化率

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。计算公式:资本化率（Cap Rate）=经营净收入（NOI）/不动产价值（或成本）。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位、租户类型、租约结构等因素均会影响资产的价值。

以 2022 年 12 月 31 日估值为计算基数，拟购入基础设施资产 2023 年度的资本化率为 5.34%。

四、基础设施项目合规情况

本基金已持有的基础设施项目权属清晰、投资管理手续合法合规，截至 2022 年 12 月 31 日，已持有的基础设施项目投资管理手续情况无更新，详见本基金首次发售时披露的招募说明书。以下为本次拟购入基础设施项目的合规情况：

（一）拟购入基础设施项目符合相关政策要求的情况

本基金拟购入基础设施资产为 3 处仓储物流园资产，符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定。具体分析详见本招募说明书第十三部分“基础设施项目基本情况”之“二、基础设施项目所属行业、市场、地区概况”之“（一）行业主要法律法规政策及对基础设施项目运营的影响”。

（二）拟购入基础设施资产的固定资产投资管理相关手续情况

经基金管理人、计划管理人核查并根据《关于新购入基础设施项目的法律意见书》：

（1）各拟购入项目公司已按照当时适用的法律法规及政府主管部门的要求，就各拟购入基础设施资产依法分别取得了下表所列固定资产投资管理相关手续文件，该等项目手续合法合规。

（2）青岛普洛斯未提供普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的环保验收文件，鹤山普洛斯未提供普洛斯江门鹤山物流园的环保验收文件。根据《建设项目环境保护管

理条例》及 2021 年 1 月 1 日开始施行的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》的规定，非危险品仓储业已不再纳入环评管理。根据普洛斯中国说明，普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目、普洛斯江门鹤山物流园不涉及油库、气库和有毒、有害、危险品仓储等内容；青岛普洛斯不存在因没有一期项目环保验收文件、鹤山普洛斯不存在因没有普洛斯江门鹤山物流园环保验收文件或因违反国家和地方关于环境保护、环境影响评价方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。青岛普洛斯已聘请第三方监理机构青岛华汇新能环境科技有限公司就普洛斯青岛前湾港国际物流园项目进行企业自主环保验收监测，并于 2022 年 11 月收到《普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流建设项目竣工环境保护验收监测报告》，该环保验收监测报告载明普洛斯青岛前湾港国际物流园项目符合建设项目竣工环保验收要求，具备验收条件，可通过验收。鹤山普洛斯已就普洛斯江门鹤山物流园项目进行企业自主环保验收，于 2022 年 12 月出具《普洛斯鹤山物流园项目竣工环境保护验收报告表》，并于 2023 年 2 月 10 日取得验收意见，该环境保护验收意见载明普洛斯江门鹤山物流园项目采取的污染物处理处置措施可行，验收监测结果表明各类污染物满足相应的排放标准，具备了建设项目竣工环境保护验收的条件，验收工作组同意本项目通过竣工环保验收。经基金管理人、计划管理人及北京市海问律师事务所核查，认为：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目无环保验收文件的情形未对普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的权属或合法性构成实质不利影响。

（3）各拟购入项目公司在报告期内在安全生产领域不存在失信记录。

拟购入基础设施资产固定资产投资管理相关手续具体情况如下：

1. 项目审批、核准或备案手续

（1）普洛斯青岛前湾港国际物流园

表 13-4-2-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
项目审批、核准或备案	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流项目核准的通知》（青开发改规划发[2007]22 号）	青岛经济技术开发区发展和改革局/青岛市黄岛区发展和改革局
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000013）	青岛前湾保税港区发展和改革局

表 13-4-2-2：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
项目审批、核准或备案	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流项目核准的通知》（青开发改规划发[2007]22 号）	青岛经济技术开发区发展和改革局/青岛市黄岛区发展和改革局
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000010）	青岛前湾保税港区发展和改革局
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000013）	青岛前湾保税港区发展和改革局

表 13-4-2-3：普洛斯青岛前湾港国际物流园三期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
项目审批、核准或备案	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流项目核准的通知》（青开发改规划发[2007]22 号）	青岛经济技术开发区发展和改革局/青岛市黄岛区发展和改革局
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000011）	青岛前湾保税港区发展和改革局
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000013）	青岛前湾保税港区发展和改革局

（2）普洛斯江门鹤山物流园

表 13-4-2-4：普洛斯江门鹤山物流园项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
项目审批、核准或备案	《广东省企业投资项目备案证》（2016-440784-59-03-000537）	鹤山市发展和改革局

（3）普洛斯（重庆）城市配送物流中心

表 13-4-2-5：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/ 登记机关
项目审批、核准或备案	《重庆市巴南区发展和改革委员会关于下达普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目核准的通知》（巴南发改发[2012]334 号）	重庆市巴南区发展和改革委员会
	《重庆市企业投资项目备案证》（项目编码：2015-500113-59-03-000144）	重庆市巴南区发展和改革委员会

表 13-4-2-6：普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
项目审批、核准或备案	《重庆市巴南区发展和改革委员会关于下达普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目核准的通知》（巴南发改发[2012]334 号）	重庆市巴南区发展和改革委员会
	《重庆市企业投资项目备案证》（项目编码：2015-500113-59-03-000144）	重庆市巴南区发展和改革委员会

表 13-4-27：普洛斯（重庆）城市配送物流中心三期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
项目审批、核准或备案	《重庆市巴南区发展和改革委员会关于下达普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目核准的通知》（巴南发改发[2012]334 号）	重庆市巴南区发展和改革委员会
	《重庆市企业投资项目备案证》（项目编码：2015-500113-59-03-000144）	重庆市巴南区发展和改革委员会

2. 规划、用地、环评情况手续

（1）普洛斯青岛前湾港国际物流园

表 13-4-2-8：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/ 登记机关
建设项目选址意见书	青规黄选址字 70 号（2007）	青岛市规划局
建设用地规划许可证	青规黄用地字（2007）91 号	青岛市规划局
建设工程规划许可证	建字第 3702002012180012 号	青岛市规划局
土地预审意见	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司项目用地的预审意见》（青黄土预审字[2007]57 号）	青岛市国土资源和房屋管理局黄岛国土资源分局
建设用地批复文件	《青岛市人民政府关于同意对位于黄岛区齐长城路南侧、薛辛路西侧部分已征收土地进行补偿并对普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司国有建设用地进行调整的批复》（青政地字[2011]484 号）	青岛市人民政府
不动产权证书	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000166 号	青岛市国土资源和房屋管理局
环评批复	《青岛市环保局黄岛分局关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流建设项目环境影响报告表的批复》（青环黄岛审字[2007]100）	青岛市环境保护局黄岛分局

表 13-4-2-9：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/ 登记机关
建设项目选址意见书	青规黄选址字（2007）70 号	青岛市规划局
建设用地规划许可证	青规黄用地字（2007）91 号	青岛市规划局
建设工程规划许可证	建字第 370200201918008 号	青岛市自然资源和规划局
土地预审意见	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司项目用地的预审意见》（青黄土预审字[2007]57 号）	青岛市国土资源和房屋管理局黄岛国土资源分局
建设用地批复文件	《青岛市人民政府关于同意对位于黄岛区齐长城路南侧、薛辛路西侧部分已征收土地进行补偿并对普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司国有建设用地进行调整的批复》（青政地字[2011]484 号）	青岛市人民政府
不动产权证书	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000167 号	青岛市国土资源和房屋管理局
环境影响登记表	《建设项目环境影响登记表》（备案号：202037021100001821）	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司填报

表 13-4-2-10：普洛斯青岛前湾港国际物流园三期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/ 登记机关
建设项目选址意见书	青规黄选址字（2007）70 号	青岛市规划局
建设用地规划许可证	青规黄用地字（2007）91 号	青岛市规划局
建设工程规划许可证	建字第 370200201918011 号	青岛市自然资源和规划局
土地预审意见	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司项目用地的预审意见》（青黄土预审字[2007]57 号）	青岛市国土资源和房屋管理局黄岛国土资源分局
建设用地批复文件	《青岛市人民政府关于同意对位于黄岛区齐长城路南侧、薛辛路西侧部分已征收土地进行补偿并对普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司国有建设用地进行调整的批复》（青政地字[2011]484 号）	青岛市人民政府
不动产权证书	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000170 号	青岛市国土资源和房屋管理局
环境影响登记表	《建设项目环境影响登记表》（备案号：202037021100001821）	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司填报

注 1：普洛斯青岛前湾港国际物流园所属土地主管部门中国（山东）自由贸易试验区青岛片区自然资源局于 2023 年 3 月 3 日向青岛普洛斯出具的《关于普洛斯青岛前湾港国际物流园项目用地相关事项的复函》记载，“鉴于普洛斯青岛前湾港国际物流园项目前期已依法取得《建设用地规划许可证》《不动产权证书》，你公司无需就普洛斯青岛前湾港国际物流园项目用地另行办理建设用地批准书”。

经基金管理人、计划管理人及北京市海问律师事务所核查，普洛斯青岛前湾港国际物流园项目无《建设用地批准书》的情形并未影响到该项目规划、后续开发建设手续及房屋不动产权证书的办理，未对项目的权属或合法性构成实质不利影响。

（2）普洛斯江门鹤山物流园

表 13-4-2-11：普洛斯江门鹤山物流园一期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/ 登记机关
建设用地规划许可证	地字第 440784201600017 号	鹤山市城乡规划局
	地字第 440784201600018 号	鹤山市城乡规划局
	地字第 440784201600019 号	鹤山市城乡规划局
	地字第 440784201600020 号	鹤山市城乡规划局
	地字第 440784201600021 号	鹤山市城乡规划局
	地字第 440784201600022 号	鹤山市城乡规划局
建设工程规划许可证	建字第 440784201600022 号	鹤山市城乡规划局
	建字第 440784201600023 号	鹤山市城乡规划局
	建字第 440784201600024 号	鹤山市城乡规划局
	建字第 440784201600025 号	鹤山市城乡规划局
	建字第 440784201600026 号	鹤山市城乡规划局
	建字第 440784201600027 号	鹤山市城乡规划局
建设用地批准书 [1]	《用地批复书》（440784-2015-0013）	鹤山市国土资源局

/	文件名称/文件编号	发文机关/ 登记机关
不动产权证书 [1]	粤（2020）鹤山市不动产权第 0007014 号	鹤山市自然资源局
环评批复 [1]	《关于普洛斯鹤山物流园环境影响报告表的批复》（鹤环审[2016]22 号）	鹤山市环境保护局

注 1：普洛斯江门鹤山物流园一期、二期项目共同取得建设用地批准书、不动产权证书及环评批复文件

表 13-4-2-12：普洛斯江门鹤山物流园二期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/ 登记机关
建设用地规划许可证	地字第 440784201800348 号	鹤山市城乡规划局
	地字第 440784201800349 号	鹤山市城乡规划局
	地字第 440784201800350 号	鹤山市城乡规划局
	地字第 440784201800351 号	鹤山市城乡规划局
	地字第 440784201800352 号	鹤山市城乡规划局
	地字第 440784201800353 号	鹤山市城乡规划局
建设工程规划许可证	建字第 440784201800387 号	鹤山市城乡规划局
	建字第 440784201800388 号	鹤山市城乡规划局
	建字第 440784201800389 号	鹤山市城乡规划局
	建字第 440784201800390 号	鹤山市城乡规划局
	建字第 440784201800391 号	鹤山市城乡规划局
	建字第 440784201800392 号	鹤山市城乡规划局
建设用地批准书	《用地批复书》（440784-2015-0013）	鹤山市国土资源局
不动产权证书	粤（2020）鹤山市不动产权第 0007014 号	鹤山市自然资源局
环评批复	《关于普洛斯鹤山物流园环境影响报告表的批复》（鹤环审[2016]22 号）	鹤山市环境保护局

注 1：普洛斯江门鹤山物流园的土地主管部门鹤山市自然资源局已于 2022 年 11 月 7 日向鹤山普洛斯出具了《关于普洛斯江门鹤山物流园项目用地相关事项的复函》，载明“该项目无需再办理用地预审手续及用地的建设用地批准书”；

经基金管理人、计划管理人及北京市海问律师事务所核查，普洛斯江门鹤山物流园无用地预审意见、无宗地面积为 12,955.38 平方米的项目用地建设用地批准书并未影响到该项目的规划、后续开发建设手续及房屋不动产权证书的办理，未对项目权属或合法性构成实质不利影响

（3）普洛斯（重庆）城市配送物流中心

表 13-4-2-13：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
建设用地规划许可证	地字第 500113201400531 号	重庆市规划局
建设工程规划许可证	建字第 500113201200105 号	重庆市规划局
	建字第 500113201500023 号	重庆市规划局
不动产权证书	渝（2020）巴南区不动产权第 000204457 号	重庆市规划和自然资源局

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204529 号	重庆市规划和自然资源局
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204815 号	重庆市规划和自然资源局
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204853 号	重庆市规划和自然资源局
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204877 号	重庆市规划和自然资源局
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204911 号	重庆市规划和自然资源局
	渝（2020）巴南区不动产权第 000205209 号	重庆市规划和自然资源局
	渝（2020）巴南区不动产权第 000205262 号	重庆市规划和自然资源局
建设用地批准书	巴国地字（2013）41 号	重庆市巴南区国土资源管理分局
环评批复	《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（巴）环准[2012]58 号）	重庆市巴南区环境保护局

表 13-4-2-14：普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
建设用地规划许可证	地字第 500113201400531 号	重庆市规划局
建设工程规划许可证	建字第 500113201500129 号	重庆市规划局
不动产权证书	渝（2018）巴南区不动产权第 000259430 号	重庆市国土资源和房屋管理局
	渝（2018）巴南区不动产权第 000259619 号	重庆市国土资源和房屋管理局
	渝（2018）巴南区不动产权第 000260089 号	重庆市国土资源和房屋管理局
	渝（2018）巴南区不动产权第 000308763 号	重庆市国土资源和房屋管理局
	渝（2018）巴南区不动产权第 000308794 号	重庆市国土资源和房屋管理局
建设用地批准书	巴国地字（2013）41 号	重庆市巴南区国土资源管理分局
环评批复	《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（巴）环准[2012]58 号）	重庆市巴南区环境保护局

表 13-4-2-15：普洛斯（重庆）城市配送物流中心三期规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/ 登记机关
建设用地规划许可证	地字第 500113201400531 号	重庆市规划局
建设工程规划许可证	建字第 500113201500087 号	重庆市规划局
不动产权证书	渝（2018）巴南区不动产权第 000269127 号	重庆市国土资源和房屋管理局

	渝（2018）巴南区不动产权第 000257447 号	重庆市国土资源和房屋管理局
	渝（2018）巴南区不动产权第 000308859 号	重庆市国土资源和房屋管理局
	渝（2018）巴南区不动产权第 000270515 号	重庆市国土资源和房屋管理局
	渝（2018）巴南区不动产权第 000270851 号	重庆市国土资源和房屋管理局
建设用地批准书	巴国地字（2013）41 号	重庆市巴南区国土资源管理分局
环评批复	《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（巴）环准[2012]58 号）	重庆市巴南区环境保护局

注 1：普洛斯（重庆）城市配送物流中心的土地主管部门重庆市巴南区规划和自然资源局已于 2022 年 11 月 4 日向重庆普南仓储服务有限公司出具了《关于普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目用地相关事项的复函》，载明重庆巴南“无需另行办理普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目用地的建设用地预审意见。”

经基金管理人、计划管理人及北京市海问律师事务所核查，普洛斯（重庆）城市配送物流中心无用地预审意见并未影响到该项目的规划、后续开发建设手续及房屋不动产权证书的办理，未对项目权属或合法性构成实质不利影响

3. 施工许可、竣工验收手续

（1）普洛斯青岛前湾港国际物流园

表 13-4-2-16：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
建筑工程施工许可证	370211201310300101	青岛保税港区建设环保局
竣工验收文件	《青岛市建设工程竣工验收备案证》（青保建竣备字第[2014]12 号）	青岛保税港区建设环保局
规划验收文件	《建设工程竣工规划验收合格证》（验字第 370200201418006 号）	青岛市规划局
环保验收文件	暂未提供	/
消防验收文件	《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》（备案号：37002000NYS140025）	青岛市公安消防支队
节能验收文件	不适用	不适用

表 13-4-2-17：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
建筑工程施工许可证	370216201912030101	青岛前湾保税港区建设交通环境局
竣工验收文件	《建筑工程竣工验收备案表》（青自建竣备字第 2021-1 号）	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区管理委员会规划建设部
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实合格证》（核字第 370200202118001 号）	青岛市自然资源和规划局
环保验收文件	不适用	不适用
消防验收文件	《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》（备案号：青自贸消验备字[2020]02 号）	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区管理委员会规划建设部
节能验收文件	不适用	不适用

注 1：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期及三期项目共同进行建设项目环境影响登记表备案，备案号为 202037021100001821；

注 2：由于时间久远，青岛普洛斯未能搜集到针对普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的环保验收手续文件。普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目在开发建设时已取得环保主管部门出具的关于环境影响报告表的审批意见

根据《建设项目环境保护管理条例》及 2021 年 1 月 1 日开始施行的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》的规定，非危险品仓储业已不再纳入环评管理。普洛斯青岛前湾港国际物流园项目属于仓储行业，且不涉及油库、气库和有毒、有害、危险品仓储等内容。青岛普洛斯已就普洛斯青岛前湾港国际物流园办理取得了登记在其名下的《不动产权证书》。普洛斯青岛前湾港国际物流园项目自建造完工并投产以来，至今一直由青岛普洛斯正常使用并经营，青岛普洛斯不存在因没有一期项目环保验收文件或因违反国家和地方关于环境保护、环境影响评价方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。根据青岛华汇新能环境科技有限公司于 2022 年 11 月编制的《普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流建设项目竣工环境保护验收监测报告》记载，“本项目环评阶段手续齐全，基本落实了环评文件及批复中的各项环保要求，在实施过程中基本按照要求配套建设了相应的环境保护措施，各类污染物达标排放，符合建设项目竣工环保验收要求，具备验收条件，可通过验收。”

经基金管理人、计划管理人及北京市海问律师事务所核查，普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目无环保验收文件的情形未对普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的权属或合法性构成实质不利影响。

表 13-4-2-18：普洛斯青岛前湾港国际物流园三期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
建筑工程施工许可证	370216201912030101	青岛前湾保税港区建设交通环境局
竣工验收文件	《建筑工程竣工验收备案表》（青自建竣备字第 2021-1 号）	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区管理委员会规划建设部
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实合格证》（核字第 370200202118002 号）	青岛市自然资源和规划局
环保验收文件	不适用	不适用
消防验收文件	《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》（备案号：青自贸消验备字[2020]02 号）	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区管理委员会规划建设部
节能验收文件	不适用	不适用

注 1：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期及三期项目共同进行建设项目环境影响登记表备案，备案号为 202037021100001821

（2）普洛斯江门鹤山物流园

表 13-4-2-19：普洛斯江门鹤山物流园项目一期施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
建筑工程施工许可证	440784201606030101	鹤山市住房和城乡建设局
竣工验收文件	《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》（GD413）	鹤山市住房和城乡建设局
规划验收文件	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170113 号）	鹤山市城乡规划局
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170112 号）	鹤山市城乡规划局
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170114 号）	鹤山市城乡规划局
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170111 号）	鹤山市城乡规划局
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170110 号）	鹤山市城乡规划局
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170109 号）	鹤山市城乡规划局
消防验收文件	《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》（备案号 440000WYS170015727）	广东省江门市公安消防局
节能验收文件	不适用	不适用

表 13-4-2-20：普洛斯江门鹤山物流园项目二期施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
建筑工程施工许可证	440784201809270101	鹤山市住房和城乡建设局
竣工验收文件	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916001）	鹤山市住房和城乡建设局
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916002）	
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916003）	
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916004）	
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916005）	
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916006）	
规划验收文件	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190189 号）	鹤山市城乡规划局
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190188 号）	鹤山市城乡规划局
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190190 号）	鹤山市城乡规划局
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190191 号）	鹤山市城乡规划局
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190192 号）	鹤山市城乡规划局
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190193 号）	鹤山市城乡规划局
消防验收	《建设工程竣工验收消防备案凭证》	鹤山市住房和城乡建设局
节能验收文件	不适用	不适用

注 1：鹤山普洛斯未能提供普洛斯江门鹤山物流园的环保验收文件。根据《建设项目环境保护管理条例》及 2021 年 1 月 1 日开始施行的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》的规定，非危险品仓储业已不再纳入环评管理。根据普洛斯中国说明，普洛斯江门鹤山物流园不涉及油库、气库和有毒、有害、危险品仓储等内容；鹤山普洛斯不存在因没有环保验收文件或违反国家和地方关于环境保护、环境影响评价方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。鹤山普洛斯已就普洛斯江门鹤山物流园项目进行企业自主环保验收，于 2022 年 12 月出具《普洛斯鹤山物流园项目竣工环境保护验收报告表》并于 2023 年 2 月 10 日取得验收意见，该环境保护验收意见载明普洛斯江门鹤山物流园项目采取的污染物处理处置措施可行，验收监测结果表明各类污染物满足相应的排放标准，具备了建设项目竣工环境保护验收的条件，验收工作组同意本项目通过竣工环保验收。

经基金管理人、计划管理人及北京市海问律师事务所核查，普洛斯江门鹤山物流园无环保验收文件的情形未对普洛斯江门鹤山物流园的权属或合法性构成实质不利影响。

（3）普洛斯（重庆）城市配送物流中心

表 13-4-2-21：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
建筑工程施工许可证	500113201301160101	重庆市巴南区城乡建设委员会
	500113201503170101	重庆市巴南区城乡建设委员会
竣工验收文件	《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（巴南区建竣备字[2015]0059 号）	重庆市巴南区城乡建设委员会
	《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（巴南区建竣备字[2015]0060 号）	重庆市巴南区城乡建设委员会
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实确认书》（渝规巴南核[2015]0028 号）	重庆市规划局
	《建设工程竣工规划核实确认书》（渝规巴南核[2015]0044 号）	重庆市规划局
环保验收文件	《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》（渝（巴）环验[2017]044 号）	重庆市巴南区环境保护局
消防验收文件	《竣工验收消防备案》（500000WYS130015498）	未记载
	《竣工验收消防备案》（500000WYS150002642）	未记载
节能验收文件	-	-

表 13-4-2-22：普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
建筑工程施工许可证	500113201604290401	重庆市巴南区城乡建设委员会
竣工验收文件	《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（巴南区建竣备字[2017]0085 号）	重庆市巴南区城乡建设委员会
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实确认书》（渝规巴南核[2017]0058 号）	重庆市规划局
环保验收文件	《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》（渝（巴）环验[2017]044 号）	重庆市巴南区环境保护局
消防验收文件	《竣工验收备案》（500000WYS170002312）	巴南区支队
	《建设工程竣工验收意见书》（二）（验收表-7-2）	建设单位、监理单位签字、施工单位签字用印
节能验收文件	-	-

表 13-4-2-23：普洛斯（重庆）城市配送物流中心三期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关
建筑工程施工许可证	500113201603280101	重庆市巴南区城乡建设委员会
竣工验收文件	《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（巴南区建竣备字[2016]0125 号）	重庆市巴南区城乡建设委员会
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实确认书》（渝规巴南核[2016]0089 号）	重庆市规划局
环保验收文件	《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》（渝（巴）环验[2017]044 号）	重庆市巴南区环境保护局
消防验收文件	《建设工程消防验收意见书》（巴公消验字[2016]第 0063 号）	重庆市巴南区公安消防支队
	《竣工验收消防备案》（500000WYS160002572）	未记载
节能验收文件	-	-

注 1：重庆普南于 2023 年 1 月 12 日填报了普洛斯（重庆）城市配送物流中心的《固定资产投资项目节能审查告知承诺备案表》，重庆市巴南区发展和改革委员会已于 2023 年 1 月 13 日盖章同意备案。重庆普南已聘请第三方专业机构重庆同丰工程管理咨询有限公司就普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目编制节能验收报告，并于 2023 年 2 月收到《普洛斯（重庆）城市配送物流中心节能验收报告》，该节能验收报告载明该项目自投资建设至生产运行以来，从项目建设内容及规模、能源消费情况以及用能管理等方面符合文件中的要求，项目节能验收结论现阶段为合格。重庆市巴南区发展和改革委员会于 2023 年 3 月 4 日向重庆普南出具了《关于确认普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目能耗情况相关事宜的复函》，载明“项目法人重庆普南仓储服务有限公司近三年不存在因违反节能相关法律法规等受到我单位处罚的情形”。

经基金管理人、计划管理人及北京市海问律师事务所核查，普洛斯（重庆）城市配送物流中心无节能审查文件及节能验收文件的情形并未影响到该项目的立项、后续开发建设手续及房屋不动产权证书的办理，未对项目权属或合法性造成实质不利影响。

4. 投资强度、税收及运营达标情况

根据拟购入项目公司就相应拟购入基础设施资产签署的投资协议、土地使用权出让合同及取得的立项核准/备案等文件，约定了拟购入基础设施资产的前期投资强度、规模及/或运营期纳税金额、营业收入等指标，但上述文件没有明确规定或约定：（1）未达标情况会导致拟购入项目公司丧失其对拟购入基础设施资产的全部或部分权属，或者（2）未达标情况会导致禁止或限制拟购入基础设施资产的相关转让或资产处置。截至本招募说明书签署之日，拟购入项目公司不存在因拟购入基础设施资产投资强度、规模及/或纳税金额未能达到上述文件要求而受到相关协议签署方、主管部门行政处罚或行政监管措施，或被要求追加投资或承担违约责任或任何其他责任的情形。

（三）拟购入基础设施资产的权属及他项权利情况

1. 拟购入资产权属情况

（1）普洛斯青岛前湾港国际物流园

普洛斯青岛前湾港国际物流园位于中国山东省青岛市前湾保税港区，目前由青岛普洛斯持有。根据普洛斯中国说明，普洛斯青岛前湾港国际物流园分为三期开发建设，一期、二期、三期项目均已竣工并已取得权利人登记在青岛普洛斯名下的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计为 120,756.01 平方米，其中一期项目产证证载建筑面积共计为 57,511.03 平方米，二期项目产证证载建筑面积共计为 45,220.27 平方米，三期项目产证证载建筑面积共计为 18,024.71 平方米。

青岛普洛斯已就普洛斯青岛前湾港国际物流园一期、二期、三期项目取得了如下《不动产权证书》：

表 13-4-3-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期
1	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000166 号	仓储	青岛前湾保税港区月湾路 5 号	193,619.00	2057 年 9 月 17 日

表 13-4-3-2：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期
1	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000167 号	仓储用地	青岛前湾保税港区月湾路 7 号	193,619.00	2057 年 9 月 17 日

表 13-4-3-3：普洛斯青岛前湾港国际物流园三期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期
1	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000170 号	仓储用地	青岛前湾保税港区月湾路 8 号	36,682.00	2057 年 9 月 17 日

（2）普洛斯江门鹤山物流园

普洛斯江门鹤山物流园位于中国广东省江门市鹤山市，目前由鹤山普洛斯持有。根据普洛斯中国说明，普洛斯江门鹤山物流园分为两期开发建设，一期、二期项目均已竣工并已取得权利人登记在鹤山普洛斯名下的《不动产权证书》，产证证载房屋建筑面积为 121,335.29 平方米。

鹤山普洛斯已就普洛斯江门鹤山物流园一期、二期项目取得了如下《不动产权证书》：

表 13-4-3-4：普洛斯江门鹤山物流园一期、二期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地/房屋用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期
1	粤（2020）鹤山市不动产权第 0007014 号	仓储用地/仓库等（根据该《不动产权证书》附记页记载，房屋用途具体包括仓库、单车房及其它）	鹤山市沙坪街道汇通路 6 号之四等	225,122.66	2065 年 2 月 12 日

（3）普洛斯（重庆）城市配送物流中心

普洛斯（重庆）城市配送物流中心位于中国重庆市巴南区，目前由重庆普南持有并运营。普洛斯（重庆）城市配送物流中心分为三期开发建设，一期、二期、三期项目均已竣工并已取得权利人登记在重庆普南名下的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计为 209,539.83 平方米，其中一期项目产证证载建筑面积共计为 80,061.43 平方米，二期项目产证证载建筑面积共计为 74,090.10 平方米，三期项目产证证载建筑面积共计为 55,388.30 平方米。

重庆普南已就普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期、二期、三期项目取得了如下《不动产权证书》。

表 13-4-3-5：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地/房屋用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期
1	渝（2020）巴南区不动产权第 000204457 号	仓储用地/工业	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A1	377,003	2063 年 2 月 27 日止

序号	证号	土地/房屋用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期
2	渝（2020）巴南区不动产权第 000204529 号	仓储用地/工业	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A2	377,003	2063 年 2 月 27 日止
3	渝（2020）巴南区不动产权第 000204815 号	仓储用地/工业	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A3	377,003	2063 年 2 月 27 日止
4	渝（2020）巴南区不动产权第 000204853 号	仓储用地/工业	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A4	377,003	2063 年 2 月 27 日止
5	渝（2020）巴南区不动产权第 000204877 号	仓储用地/工业	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A5	377,003	2063 年 2 月 27 日止
6	渝（2020）巴南区不动产权第 000204911 号	仓储用地/工业	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A6	377,003	2063 年 2 月 27 日止
7	渝（2020）巴南区不动产权第 000205209 号	仓储用地/其他	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号门卫 1	377,003	2063 年 2 月 27 日止
8	渝（2020）巴南区不动产权第 000205262 号	仓储用地/其他用房	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号门卫 2	377,003	2063 年 2 月 27 日止
共计	-	-	-	**377,003**	-

表 13-4-3-6：普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地/房屋用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期
1	渝（2018）巴南区不动产权第 000259430 号	仓储用地/工业	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-1	377,003	2063 年 2 月 27 日止
2	渝（2018）巴南区不动产权第 000259619 号	仓储用地/工业	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-2	377,003	2063 年 2 月 27 日止
3	渝（2018）巴南区不动产权第 000260089 号	仓储用地/工业	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-3	377,003	2063 年 2 月 27 日止
4	渝（2018）巴南区不动产权第 000308763 号	仓储用地/工业	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-4	377,003	2063 年 2 月 27 日止
5	渝（2018）巴南区不动产权第 000308794 号	仓储用地/其他	巴南区南彭公路物流基地 31 号门卫 4	377,003	2063 年 2 月 27 日止
共计	-	-	-	**377,003**	-

表 13-4-3-7：普洛斯（重庆）城市配送物流中心三期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地/房屋用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期
1	渝（2018）巴南区不动产权第 000269127 号	仓储用地/工业	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-5	377,003	2063 年 2 月 27 日止
2	渝（2018）巴南区不动产权第 000257447 号	仓储用地/工业	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-6	377,003	2063 年 2 月 27 日止
3	渝（2018）巴南区不动产权第 000308859 号	仓储用地/其他（该房屋用途第 1 层为其它，2-6 层为集体宿舍；该房为配套修建的集体宿舍、食堂）	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-7	377,003	2063 年 2 月 27 日止
4	渝（2018）巴南区不动产权第 000270515 号	仓储用地/集体宿舍	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-9	377,003	2063 年 2 月 27 日止
5	渝（2018）巴南区不动产权第 000270851 号	仓储用地/其他	巴南区南彭公路物流基地 33 号门卫 3	377,003	2063 年 2 月 27 日止
共计	-	-	-	**377,003**	-

2. 权利负担及解除安排

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

根据青岛普洛斯与交行青岛分行签署的《固定资产贷款合同》（“青岛普洛斯贷款合同”）、《抵押合同》及其《补充协议》（合称“青岛普洛斯抵押合同”）及 2023 年 1 月 6 日于中国（山东）自由贸易试验区青岛片区自然资源局打印的证明编号为 230106IRP01734170、230106DN801734175、230106EG901734180 号的《青岛市不动产登记信息》记载，青岛普洛斯已将普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给交行青岛分行，并已办理抵押登记（“普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担”），用于担保青岛普洛斯在前述青岛普洛斯贷款合同项下的贷款。

就前述普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担，青岛普洛斯与计划管理人（代表第 2 期专项计划）签署的《股东借款合同》约定，第 2 期专项计划设立后，计划管理人拟以募集资金向青岛普洛斯提供股东借款，用于定向偿还青岛普洛斯特定债务（即青岛普

洛斯在前述青岛普洛斯贷款合同项下的贷款）等合同约定用途。根据交行青岛分行出具的《同意函》，交行青岛分行同意青岛普洛斯提前偿还青岛普洛斯贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），青岛普洛斯汇入全部上述款项次日起 5 个工作日内，将全部贷款清偿完毕（为交行青岛分行贷款项下的贷款清偿日），并自贷款清偿日次日起的 5 个工作日内协助青岛普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。根据青岛普洛斯境外股东、青岛普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）签署的《青岛普洛斯股权转让协议》约定，普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担全部解除，并已办理完毕相关抵押登记注销手续是中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）向青岛普洛斯境外股东支付股权收购价款的前提条件之一。

截至本招募说明书签署之日，除普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担外，普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，普洛斯青岛前湾港国际物流园权属清晰。

2、普洛斯江门鹤山物流园

根据鹤山普洛斯与中行天河支行签署的《固定资产借款合同》及《固定资产借款合同补充合同》（统称为“鹤山普洛斯贷款合同 1”）、《抵押合同》及《主债权合同及不动产抵押合同》（统称为“鹤山普洛斯抵押合同”）、《最高额质押合同》（“鹤山普洛斯质押合同”）及编号为 G20220811-02976 号的《鹤山市不动产登记信息查询》记载、动产融资统一登记公示系统（https://www.zhongdengwang.org.cn/）的公示信息，鹤山普洛斯已将普洛斯江门鹤山物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给中行天河支行，并已办理抵押登记；已将普洛斯江门鹤山物流园一期项目租金收入的应收账款质押给中行天河支行，并已办理质押登记（统称为“普洛斯江门鹤山物流园资产负担”），用于担保鹤山普洛斯在前述鹤山普洛斯贷款合同 1 项下的借款。

就前述普洛斯江门鹤山物流园资产负担，鹤山普洛斯与计划管理人（代表第 2 期专项计划）签署的《股东借款合同》约定，第 2 期专项计划设立后，计划管理人拟以募集

资金向鹤山普洛斯提供股东借款，用于定向偿还鹤山普洛斯特定债务（包括鹤山普洛斯在前述鹤山普洛斯贷款合同项下的贷款）等合同约定用途。根据中行天河支行出具的《同意函》，中行天河支行同意鹤山普洛斯提前偿还鹤山普洛斯贷款合同1项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自贷款清偿日起的10个工作日内协助鹤山普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，办理完毕应收账款质押登记注销手续，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。根据鹤山普洛斯境外股东、鹤山普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第2期资产支持专项计划的利益）签署的《鹤山普洛斯股权转让协议》约定，普洛斯江门鹤山物流园资产负担全部解除，并已办理完毕相关抵质押登记注销手续是中金公司（代表第2期资产支持专项计划的利益）向鹤山普洛斯境外股东支付股权收购价款的前提条件之一。

截至本招募说明书签署之日，除普洛斯江门鹤山物流园资产负担外，普洛斯江门鹤山物流园物业的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，普洛斯江门鹤山物流园物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，普洛斯江门鹤山物流园权属清晰。

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

截至本招募说明书签署之日，普洛斯（重庆）城市配送物流中心物业的房屋所有权及其对应的土地使用权均未被设置担保物权，普洛斯（重庆）城市配送物流中心物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，普洛斯（重庆）城市配送物流中心权属清晰。

（四）拟购入基础设施项目转让合法性

经基金管理人、计划管理人核查并根据《关于新购入基础设施项目的法律意见书》：

1、青岛普洛斯

（1）基础设施项目的转让限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据青岛普洛斯贷款合同约定，借款人进行股权转让的，应当至少提前30天按照该合同约定的方式书面通知贷款人，并且在清偿该合同项下全部贷款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保前不应采取行动。

就本次新购入基础设施项目涉及的青岛普洛斯股权转让事宜，青岛普洛斯已经根据 958 号文的规定及青岛普洛斯贷款合同的约定提前书面通知了交行青岛分行并取得了交行青岛分行出具的交行青岛分行同意函，该函件载明，交行青岛分行已知悉青岛普洛斯股东将青岛普洛斯 100%股权转让给基础设施 REITs 并办理相应股权变更事宜，同意青岛普洛斯提前偿还青岛普洛斯贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），青岛普洛斯汇入全部上述款项次日起 5 个工作日内，将全部贷款清偿完毕（为交行青岛分行贷款项下的贷款清偿日），并自贷款清偿日次日起的 5 个工作日内协助青岛普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

对于上述限制条件，已在履行了取得交行青岛分行同意函的程序后满足了相关要求。除上述转让限制条件外，在现行有效的法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对普洛斯青岛前湾港国际物流园项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置已不存在其他限制条件或特殊规定、约定。

（2）拟购入项目公司股权转让行为的合法性

青岛普洛斯境外股东、青岛普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）拟签署《青岛普洛斯股权转让协议》，约定青岛普洛斯境外股东根据《青岛普洛斯股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的青岛普洛斯 100%股权转让予中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）。

《青岛普洛斯境外股东巴巴多斯法律意见书》显示，青岛普洛斯境外股东为在巴巴多斯设立并在巴巴多斯公司事务和知识产权局登记簿上合法存在的公司；青岛普洛斯境外股东具有法人权力和资格签署《青岛普洛斯股权转让协议》，并已根据公司法、相关决议及公司章程采取了一切必要的法人行动授权签署和履行《青岛普洛斯股权转让协议》；青岛普洛斯境外股东签署、交付和履行《青岛普洛斯股权转让协议》不会违反相关任何巴巴多斯现行有效的法律或法规，不会违反青岛普洛斯境外股东的公司章程或细则的任何条款；青岛普洛斯境外股东签署、交付《青岛普洛斯股权转让协议》或行使该协议项下的权利、履行该协议项下的义务时，无需从巴巴多斯获得任何政府或其他机构的授权、许可、批准和同意；《青岛普洛斯股权转让协议》无需在巴巴多斯的任何政府

机构进行申报、注册或记录。

基于上述，青岛普洛斯已经根据 958 号文的规定及青岛普洛斯贷款合同的约定提前书面通知了交行青岛分行并取得了交行青岛分行出具的认可还款方案的交行青岛分行同意函，青岛普洛斯境外股东有权以符合中国法律及青岛市地方规范性法律文件规定的方式将青岛普洛斯 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

2、鹤山普洛斯

（1） 基础设施项目的转让限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据鹤山普洛斯贷款合同 1 约定，如借款人发生进行合并、分立、减资、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资、重大资产和债权转让以及其他可能对借款人的偿债能力产生重大不利影响的事项时，须事先征得贷款人的书面同意。

就本次新购入基础设施项目涉及的鹤山普洛斯股权转让事宜，鹤山普洛斯已经根据 958 号文的规定及鹤山普洛斯贷款合同 1 的约定取得了中行天河支行出具的中行天河支行同意函，该函件载明，中行天河支行同意鹤山普洛斯境外股东将鹤山普洛斯 100%股权转让给基础设施 REITs 直接或间接持有，并办理相应股权变更的工商登记手续；同意鹤山普洛斯提前偿还鹤山普洛斯贷款合同 1 项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自借款清偿日起的 10 个工作日内协助鹤山普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，办理完毕应收账款质押登记注销手续，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

对于上述限制条件，已在履行了取得中行天河支行同意函的程序后满足了相关要求。除上述转让限制条件外，在现行有效的法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对普洛斯江门鹤山物流园项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置已不存在其他限制条件或特殊规定、约定。

（2） 拟购入项目公司股权转让行为的合法性

鹤山普洛斯境外股东、鹤山普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持

专项计划的利益）拟签署《鹤山普洛斯股权转让协议》，约定鹤山普洛斯境外股东根据《鹤山普洛斯股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的鹤山普洛斯100%股权转让予中金公司（代表第2期资产支持专项计划的利益）。

《鹤山普洛斯境外股东香港法律意见书》显示，鹤山普洛斯境外股东为根据香港法律成立并存续的公司；鹤山普洛斯境外股东具有法人权力签署及履行《鹤山普洛斯股权转让协议》；鹤山普洛斯境外股东已采取一切必要法人行动授权签署、执行《鹤山普洛斯股权转让协议》；鹤山普洛斯境外股东的董事决议及该等决议的通过不违反香港法律或鹤山普洛斯境外股东的公司章程；鹤山普洛斯境外股东签署及履行《鹤山普洛斯股权转让协议》并不违反香港法律或鹤山普洛斯境外股东的公司章程的规定；鹤山普洛斯境外股东签署并履行《鹤山普洛斯股权转让协议》无需根据香港法律获得任何香港政府部门或香港法院的任何同意、授权、批准、豁免或向任何香港政府部门或香港法院申报。

基于上述，鹤山普洛斯已经根据958号文的规定及鹤山普洛斯贷款合同1的约定取得了中行天河支行出具的中行天河支行同意函，鹤山普洛斯境外股东有权以符合中国法律及江门市、鹤山市地方规范性法律文件规定的方式将鹤山普洛斯100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

3、重庆普南

（1）基础设施项目的转让限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据重庆市规划和自然资源局颁布的《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范[2020]17号）规定，建设用地使用权转让时，区县（自治县）规划自然资源主管部门应通过召开联席会议、函询或由转让方提供经济信息、住房城乡建设、财政、招商、税务、工业园区（开发区）管委会等部门出具的正式情况说明（包括拟转让土地的配套工程建设、出让条件、投入产出等随附义务履行的情况，是否享受税收、土地价款优惠政策的情况）等方式，对拟转让地块是否已履行相关随附义务或享受相关优惠政策予以审核。

就本次拟购入基础设施项目涉及的重庆普南股权转让事宜，重庆普南已经根据958号文的规定取得了巴南区规自局复函，该函件载明，重庆普南境外股东将普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目以100%股权转让方式（境外股东转境内股东）发行基础设施领

域不动产投资信托基金（REITs）不涉及巴南区规自局审批事项，对此巴南区规自局无异议。

对于上述限制条件，已在履行了取得巴南区规自局复函的程序后满足了相关要求。除上述转让限制条件外，在现行有效的法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置已不存在其他限制条件或特殊规定、约定。

（2）拟购入项目公司股权转让行为的合法性

重庆普南境外股东、重庆普南、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）拟签署《重庆普南股权转让协议》，约定重庆普南境外股东根据《重庆普南股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的重庆普南 100%股权转让予中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）。

《重庆普南境外股东新加坡法律意见书》显示，重庆普南境外股东为依据新加坡法律设立且有效存续的公司；重庆普南境外股东具有法人权力签署《重庆普南股权转让协议》并履行其在该协议项下的义务；重庆普南境外股东已采取一切必要的法人行动授权其签署及履行《重庆普南股权转让协议》；重庆普南境外股东签署、交付及履行《重庆普南股权转让协议》不违反新加坡 1967 年公司法或重庆普南境外股东的公司章程；重庆普南境外股东相关股东、董事决议及该等决议的通过不违反普遍适用的新加坡法律及重庆普南境外股东的公司章程；根据新加坡法律，重庆普南境外股东签署《重庆普南股权转让协议》并履行其在该协议项下的义务不需要任何政府、监管或法院的同意、批准、授权或豁免。

基于上述，重庆普南已经根据 958 号文的规定和重庆市地方规范性法律文件的规定取得了巴南区规自局出具的巴南区规自局复函，重庆普南境外股东有权以符合中国法律及重庆市地方规范性法律文件规定的方式将重庆普南 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

综上，基金管理人、计划管理人及北京市海问律师事务所认为，对于上述限制条件，已在履行了取得交行青岛分行同意函、中行天河支行同意函、巴南区规自局复函的程序

后满足了相关要求。除上述转让限制条件外，在现行有效的法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对各拟购入基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置已不存在其他限制条件或特殊规定、约定。各拟购入项目公司境外股东有权以符合中国法律及相应地方规范性法律文件规定的方式将拟购入项目公司 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

（五）基础设施项目权属期限、经营资质及展期安排

1. 基础设施项目权属期限情况

本基金拟购入基础设施资产的不动产权证书记载的土地使用权到期日分别介于 2057-2065 年之间，具体情况如下：

表 13-4-5-1：拟购入基础设施资产土地使用权到期情况

序号	项目名称	土地到期日
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	2057 年 9 月 17 日
2	普洛斯江门鹤山物流园	2065 年 2 月 12 日
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	2063 年 2 月 27 日

其中截至 2022 年 12 月 31 日，拟购入基础设施资产距土地使用权到期日的剩余期限分布情况如下：

表 13-4-5-2：拟购入基础设施资产土地使用权剩余期限分布

剩余期限	建筑面积（平方米）	占比
35 年＜剩余期限≤40 年	230,301.00	27.67%
40 年＜剩余期限≤45 年	602,125.66	72.33%
合计	**832,426.66**	**100.00%**

2. 基础设施项目的权属到期安排

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《城市房地产管理法》（2019 年修正）、《土地管理法》（2019 年修正）及《城镇国有土地使用权出让和转

让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日生效）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

针对基础设施项目权属到期的情况，基金管理人将根据市场环境和基础设施资产运营情况，以持有人利益优先的基本原则，在政策允许的情况下及时申请土地使用权续期，或制定基础设施项目出售方案、提交基金份额持有人大会审议（如需）并负责实施。

鉴于目前各基础设施资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，同时未来国家有关宏观经济政策、行业政策、相关法律法规及配套政策或发生变化（包括但不限于土地使用权续期的批准原则、批准续期标准），目标基础设施资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性，相关风险请见本招募说明书第八部分“风险揭示”。

3. 基础设施项目处置安排

基金合同终止或基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

具体安排请见本招募说明书第二十五部分“基金的终止与清算”。

五、拟购入基础设施资产的使用现状及维护情况

1. 建筑物状况

（1）普洛斯青岛前湾港国际物流园

普洛斯青岛前湾港国际物流园分三期完成建设，其中一期建成于 2014 年，二、三期建成于 2020 年。该项目由 7 栋仓库及 7 栋配套用房组成。其中一期包含 3 栋单层库、1 栋附属用房及 1 栋门卫室，二期包含 3 栋单层库、2 栋配套用房及 1 栋门卫室，三期包含 1 栋单层库、1 栋内配套用房及 1 栋门卫室。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 049 号），截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯青岛前湾港国际物流园各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 13-5-2-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园建筑物状况

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
B-1 库	17,680.44	18,528.00	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 24 m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设备：**配备 1.3 米高单面升降式装卸平台，6 米宽雨棚
B-2 库	21,283.90	22,277.00	仓库	钢结构	
B-3 库	17,687.76	18,528.00	仓库	钢结构	
附属用房	824.46	-	附属用房	钢混结构	-
门卫	34.47	-	门卫	钢混结构	-
B-4 库	14,456.12	14,566.44	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 24 m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设备：**配备 1.3 米高单面升降式装卸平台，6 米宽雨棚
B-5 库	16,185.35	16,367.00	仓库	钢结构	
B-6 库	14,456.12	14,937.72	仓库	钢结构	
内配套用房 1	12.00	-	配套用房	钢混结构	-
内配套用房 2	12.00	-	配套用房	钢混结构	-
内门卫房	98.68	-	门卫房	钢混结构	-
A-1 库	17,917.88	18,650.78	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 24 m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设备：**配备 1.3 米高单面升降式装卸平台，6 米宽雨棚

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
内配套用房	26.00	-	配套用房	钢混结构	-
内门卫室	80.83	-	门卫室	钢混结构	-
合计	**120,756.01**	**123,854.94**	**-**	**-**	**-**

注：本项目计租面积未包含部分附属用房、设备用房、门卫等配套用房，因此总可租赁面积小于总建筑面积

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 049 号），普洛斯青岛前湾港国际物流园主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

（2）普洛斯江门鹤山物流园

普洛斯江门鹤山物流园分两期完成建设，其中一期建成于 2017 年，二期建成于 2019 年，由 6 栋仓库和 4 栋配套用房组成，其中一期包含 3 栋单层库及 3 栋配套用房，二期包含 3 栋单层库及 1 栋配套用房。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 050 号），截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯江门鹤山物流园各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 13-5-2-2：普洛斯江门鹤山物流园建筑物状况

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
2 号之三（A1 库）	22,640.02	23,417.77	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 20m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设施：**配备 1.4 米高单面升降式装卸平台，6.4 米宽雨棚。
6 号之一（A2 库）	20,582.03	20,608.77	仓库	钢结构	
6 号之二（A3 库）	20,696.02	21,513.64	仓库	钢结构	
汇通路 2 号	100.00	-	配套用房	钢混结构	-
汇通路 6 号	112.50	-	配套用房	钢混结构	-
2 号之一	54.00	-	配套用房	钢混结构	-
6 号之四（A4 库）	23,862.40	24,708.29	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米；

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
6 号之五（A5 库）	23,862.40	24,645.70	仓库	钢结构	**地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 20m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设施：**配备 1.4 米高单面升降式装卸平台，6.4 米宽雨棚。
6 号之六（A6 库）	9,305.52	9,628.32	仓库	钢结构	
6 号之七	120.40	-	配套用房	钢混结构	-
合计	**121,335.29**	**124,522.49**	**-**	**-**	**-**

注： 本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 050 号），普洛斯江门鹤山物流园主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

（3）普洛斯（重庆）城市配送物流中心

普洛斯（重庆）城市配送物流中心分三期完成建设，于 2013-2017 年间陆续完工。一期由 6 栋仓库及 2 栋配套用房组成，二期由 4 栋仓库及 1 栋配套用房组成，三期由 2 栋仓库、2 栋宿舍楼及 1 栋配套用房组成。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 048 号），截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯（重庆）城市配送物流中心各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 13-5-2-4：普洛斯（重庆）城市配送物流中心建筑物状况

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
A1 库	12,581.76	12,564.06	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **消防系统：**消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统； **附属设施：**配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
A2 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A3 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A4 库	12,578.36	12,564.06	仓库	钢结构	
A5 库	14,573.42	13,874.70	仓库	钢结构	
A6 库	13,874.74	13,874.70	仓库	钢结构	

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
B-1 库	15,474.47	15,081.43	仓库	钢结构	
B-2 库	21,067.87	21,064.00	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **消防系统：**消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统； **附属设施：**配备 1.3 米高双面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
B-3 库	18,406.46	18,406.46	仓库	钢结构	
B-4 库	19,072.60	19,072.60	仓库	钢结构	
B-5 库	17,594.97	17,662.00	仓库	钢结构	
B-6 库	20,882.82	21,008.00	仓库	钢结构	
B-7 库	8,758.36	8,276.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	-
B-9 库	8,077.79	7,359.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	-
门卫 1	32.08	-	门卫	钢混结构	-
门卫 2	30.25	-	门卫	钢混结构	-
门卫 3	74.36	-	门卫	钢混结构	-
门卫 4	68.70	-	门卫	钢混结构	-
合计	**209,539.83**	**207,197.77**	-	-	-

注：本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 048 号），普洛斯（重庆）城市配送物流中心于价值时点 2022 年 12 月 31 日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

2. 未来维修计划

外部管理机构和普洛斯企发将根据拟购入基础设施项目历史成本数据、资产现时状况及楼龄等情况，对拟购入基础设施资产进行定期和不定期的维修保养和改造更新，具体如下：

（1）建筑物管理

（a）执行计划性巡检、维护、维修；

（b）检查、维护和维修所有入口、大门、围栏和安全屏障等；

（c）检查、维护和维修建筑物的外部，包括屋顶、外墙、窗户、排水系统和其他

相关结构；

（d）检查、维护和维修所有公共区域坚硬表面，包括道路、停车场、人行道、泊车区等；

（e）检查、维护和维修建筑物内部、外部装饰装修。

（2）设施设备管理

（a）编制设施设备台账（包括资产编号、设备型号、制造商、使用和状况、位置等），并持续更新维护设备台账；

（b）检查、维护和维修园区公共区域、配电和供电、安防系统以及办公区域的设施设备，确保该等设施设备的良好性能和正常使用；

（c）对设施设备进行专业维护保养和检测；

（d）统计维护、维修过程中备件和物料使用量，以便对备件采购策略和预算做出更准确判断。

（3）环境管理

（a）按照计划执行清洁、绿化、消杀、清运清掏任务，并及时清运园区公共区域垃圾；

（b）对园区公共区域绿化进行浇水、施肥、灭虫、除杂草、修剪、补种等一系列养护工作，对园区进行消杀，控制鼠害、虫害。

截至 2022 年 12 月 31 日，拟购入基础设施资产无重大维修改造计划。未来若出现重大维修改造计划，基金管理人将按照届时相关法律法规要求以及《基金合同》等协议的相关约定执行。

3. 保险情况

各拟购入基础设施资产均已购买基础设施项目保险，投保范围包括财产一切险、财产一切险下营业中断险及公共责任险。

1、财产一切险

被保险人为青岛普洛斯（对应保单号为：PQYC202244030000002981）、鹤山普洛斯（对应保单号为： PQYC202244030000002986）及重庆普南（对应保单号为：PQYC202244030000002975）；保险期间自 2022 年 5 月 1 日 0 时至 2023 年 4 月 30 日 24 时（包含起止当日）；建筑物的价值基础为重建价值，装修及机器设备等的价值基础为重置价值，存货的价值基础为成本；保险人为中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司。

2、财产一切险下营业中断险

被保险人为青岛普洛斯（对应保单号为：PQAO202244030000000393）、鹤山普洛斯（对应保单号为：PQAO202244030000000398）及重庆普南（对应保单号为：PQAO202244030000000387）；保险期间自 2022 年 5 月 1 日 0 时至 2023 年 4 月 30 日 24 时（包含起止当日）；保险人为中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司。

3、公众责任险

被保险人为青岛普洛斯、鹤山普洛斯及重庆普南（保单号：ASHH60107022QAAAAARN）；保险期限自 2022 年 5 月 1 日 0 时至 2023 年 4 月 30 日 24 时（包含起止当日）；保险人为主承中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司，中国人寿财产保险股份有限公司北京市分公司及太平财产保险有限公司上海分公司。

六、基础设施项目风险情况

详见本招募说明书第八部分“风险揭示”。

第十四部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

一、基础设施基金运营信息

（一）已持有基础设施项目经营业绩

截至2022年12月31日，已持有基础设施项目整体运营平稳，时点出租率为94.18%，出租率较为稳定，约 90%到期租约面积完成续租。已持有基础设施项目 2022 年 12 月 31 日合同租金及物业管理服务费（不含税）有效平均单价为 44.43 元/平方米/月，租金水平稳步增长。已持有基础设施项目租户结构稳定、行业分布合理，租金及物业费收入来自市场化租户，现金流具备独立性。

上述经营业绩，使得基础设施项目现金流和财务业绩指标稳定。其中，已持有项目公司的运营收入包括租约合同约定产生的租金及物业费收入，运营支出包括物业管理费、职工薪酬费用（如有）、增值税及附加、房产税、城镇土地使用税等。已持有项目公司净运营现金流为已持有项目公司营业收入归集的资金扣减实际运营支出所得。

表 14-1-2-1：已持有基础设施项目经营业绩

单位：元

	2022 年 1 季度	2022 年 2 季度	2022 年 3 季度	2022 年 4 季度
季末时点出租率	98.33%	94.56%	95.01%	94.18%
息税折旧摊销前净利率	72.07%	69.83%	68.52%	71.67%
已持有项目公司的营业收入	90,756,595.76	85,669,022.84	86,419,709.90	86,156,040.56
已持有项目公司收入归集总金额	105,613,449.64	112,898,448.71	105,077,428.23	108,623,747.42
已持有项目公司支出总金额	30,946,961.85	61,026,705.66	48,594,601.98	47,943,946.83
已持有项目公司净运营现金流	74,666,487.79	51,871,743.05	56,482,826.25	60,679,800.59

（二）基础设施基金对外借款情况

截至 2022 年 12 月 31 日，各已持有项目公司无对外借款余额。

二、拟购入基础设施项目报告期财务信息

（一）拟购入基础设施项目模拟合并财务报表情况

各拟购入项目公司近三年的单体财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。为了向财务报告使用者提供更有价值的信息，原始权益人编制了拟购入项目公司模拟合并财务报表，假设由原始权益人间接持有的 3 家拟购入项目公司于 2020 年 1 月 1 日已经成立，并于当日取得了对拟购入项目公司的控制权。

模拟合并财务报表系基于以下编制基础：

（1）模拟合并财务报表以拟购入项目公司在个别财务报表中的账面价值为基础进行加总，并于编制模拟合并财务报表时合并抵销拟购入项目公司之间的所有内部交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量；

（2）模拟合并财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目统一列报为“所有者权益”；

（3）除上述事项以外，模拟合并财务报表根据相关会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

拟购入项目公司模拟合并财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“毕马威华振审字第 2303498 号”的审计报告。

1. 模拟合并财务报表情况

拟购入项目公司模拟合并财务报表情况如下：

表 14-2-1-1：3 个拟购入项目公司模拟合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	56,326,260.17	24,424,733.03	20,108,114.22
应收账款	1,416,341.63	4,110,145.38	3,599,112.59
预付款项	4,635,480.83	-	-
其他应收款	129,119,243.20	114,143,237.06	108,547,656.66
其他流动资产	11,476,998.49	17,728,890.63	21,208,161.15
流动资产合计	**202,974,324.32**	**160,407,006.10**	**153,463,044.62**
非流动资产：			
长期应收款	-	-	-
投资性房地产[9]	1,008,115,927.92	1,056,490,455.09	1,108,282,359.38
长期待摊费用	-	117,115.10	32,182.95
递延所得税资产	7,345,683.40	8,152,475.66	15,528,673.28
非流动资产合计	**1,015,461,611.32**	**1,064,760,045.85**	**1,123,843,215.61**
资产总计	**1,218,435,935.64**	**1,225,167,051.95**	**1,277,306,260.23**
流动负债：			
应付账款	88,899.92	4,914,074.31	42,170,450.91
预收款项	273,705.85	525,965.98	334,369.26
应交税费	4,932,560.82	4,674,329.05	4,509,588.89
其他应付款	27,795,984.41	23,892,598.41	24,269,838.56
一年内到期的非流动负债	17,622,935.54	153,003,362.53	11,956,323.13
流动负债合计	**50,714,086.54**	**187,010,330.28**	**83,240,570.75**
非流动负债：			
长期借款	555,206,682.37	431,619,163.81	575,294,067.89
递延所得税负债	13,230.67	12,160.23	-
非流动负债合计	**555,219,913.04**	**431,631,324.04**	**575,294,067.89**
负债合计	**605,933,999.58**	**618,641,654.32**	**658,534,638.64**
所有者权益合计：	**612,501,936.06**	**606,525,397.63**	**618,771,621.59**
负债和所有者权益总计	**1,218,435,935.64**	**1,225,167,051.95**	**1,277,306,260.23**

[9] 拟购入项目公司单体报表的投资性房地产科目于 2022 年 1 月 1 日起由成本法计量变更为公允价值法计量，为了保持数据的可比性，上述合并报表中 2022 年的财务数据仍然保持成本法计量。

表 14-2-1-2：3 个拟购入项目公司模拟合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	**118,627,833.88**	**111,115,504.30**	**88,583,968.22**
减：营业成本	-66,928,013.47	-65,730,381.58	-60,392,626.30
税金及附加	-18,464,656.62	-18,588,346.43	-15,768,520.77
管理费用	-6,492,229.66	-6,387,589.58	-5,568,917.94
财务费用	-30,689,172.49	-31,557,402.56	-27,456,243.46
其中：利息费用	32,732,249.49	33,017,898.94	28,875,099.58
利息收入	1,817,305.60	1,527,724.15	1,589,880.39
加：其他收益	709,865.65	57,064.82	-
二、营业亏损	**-3,236,372.71**	**-11,091,151.03**	**-20,602,340.25**
加：营业外收入	-	-	700,000.00
三、亏损总额	**-3,236,372.71**	**-11,091,151.03**	**-19,902,340.25**
减：所得税费用	-4,648,088.86	-8,272,952.93	-2,906,061.41
四、净亏损	**-7,884,461.57**	**-19,364,103.96**	**-22,808,401.66**
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净亏损	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66
2.终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66
2.少数股东损益	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**-7,884,461.57**	**-19,364,103.96**	**-22,808,401.66**
归属于母公司股东的综合收益总额	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

表 14-2-1-3：3 个拟购入项目公司模拟合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量			
房产租赁收到的现金	134,916,970.17	117,495,067.32	91,983,707.43
收到的税费返还	1,294,082.75	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,746,033.66	5,767,645.27	4,917,706.57
经营活动现金流入小计	**138,957,086.58**	**123,262,712.59**	**96,901,414.00**
接受劳务支付的现金	-29,403,616.40	-22,365,329.02	-21,218,484.66
支付的各项税费	-24,087,339.39	-20,862,440.82	-19,551,905.84
支付其他与经营活动有关的现金	-7,216,133.79	-424,161.76	-2,817,668.96
经营活动现金流出小计	**-60,707,089.58**	**-43,651,931.60**	**-43,588,059.46**
经营活动产生的现金流量净额	**78,249,997.00**	**79,610,780.99**	**53,313,354.54**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回委托贷款收到的现金	-	20,000,000.00	119,000,000.00
取得利息收入收到的现金	1,810,430.73	1,462,888.26	1,525,794.83
投资活动现金流入小计	**1,810,430.73**	**21,462,888.26**	**120,525,794.83**
购建投资性房地产、无形资产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	-7,824,224.47	-38,657,928.90	-116,716,219.13
投资支付的现金	-	-	-107,000,000.00
发放委托贷款所支付的现金	-15,000,000.00	-26,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	**-22,824,224.47**	**-64,657,928.90**	**-223,716,219.13**
投资活动使用的现金流量净额	**-21,013,793.74**	**-43,195,040.64**	**-103,190,424.30**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	13,861,000.00	7,117,880.00	13,870,200.00
取得借款收到的现金	128,669,278.39	34,120,678.04	65,222,478.68
收到其他与筹资活动有关的现金	5,027,358.49	-	-
筹资活动现金流入小计	**147,557,636.88**	**41,238,558.04**	**79,092,678.68**
偿还借款支付的现金	-149,605,842.75	-13,331,628.83	-8,832,602.84
偿付利息支付的现金	-23,494,317.89	-59,951,505.91	-19,870,243.89
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-1,641.51	-27,358.49
筹资活动现金流出小计	**-173,100,160.64**	**-73,284,776.25**	**-28,730,205.22**
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	**-25,542,523.76**	**-32,046,218.21**	**50,362,473.46**
四、汇率变动对现金及现金等价物的	**207,847.64**	**-52,903.33**	**-170,202.47**

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
影响			
五、现金及现金等价物净增加/（减少）额	**31,901,527.14**	**4,316,618.81**	**315,201.23**
加：期/年初现金及现金等价物余额	24,424,733.03	20,108,114.22	19,792,912.99
六、期/年末现金及现金等价物余额	**56,326,260.17**	**24,424,733.03**	**20,108,114.22**

2. 主要财务指标分析

（1）资产情况

表 14-2-1-4：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表资产情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产主要科目：						
货币资金	56,326,260.17	4.62%	24,424,733.03	1.99%	20,108,114.22	1.57%
应收账款	1,416,341.63	0.12%	4,110,145.38	0.34%	3,599,112.59	0.28%
预付款项	4,635,480.83	0.38%	-	0.00%	-	0.00%
其他应收款	129,119,243.20	10.60%	114,143,237.06	9.32%	108,547,656.66	8.50%
其他流动资产	11,476,998.49	0.94%	17,728,890.63	1.45%	21,208,161.15	1.66%
流动资产合计	**202,974,324.32**	**16.66%**	**160,407,006.10**	**13.09%**	**153,463,044.62**	**12.01%**
非流动资产主要科目：						
长期应收款	-		-	0.00%	-	0.00%
投资性房地产	1,008,115,927.92	82.74%	1,056,490,455.09	86.23%	1,108,282,359.38	86.77%
长期待摊费用	-		117,115.10	0.01%	32,182.95	0.00%
递延所得税资产	7,345,683.40	0.60%	8,152,475.66	0.67%	15,528,673.28	1.22%
非流动资产合计	**1,015,461,611.32**	**83.34%**	**1,064,760,045.85**	**86.91%**	**1,123,843,215.61**	**87.99%**
资产总计	**1,218,435,935.64**	**100.00%**	**1,225,167,051.95**	**100.00%**	**1,277,306,260.23**	**100.00%**

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径资产总额总体保持稳定。2020 年末、2021 年末、2022 年末，3 个拟购入项目公司合并口径资产总额分别为 127,730.63 万元、122,516.71 万元和 121,843.59 万元，报告期内 3 个拟购入项目公司合并总资产规模整体保持稳定。

从资产结构分析，3 个拟购入项目公司均处于仓储物流行业，投资性房地产为其重要资产，资产中呈现出投资性房地产占比较高的特点。近三年，3 个拟购入项目公司合并口径流动资产占比分别为 12.01%、13.09%和 16.66%；非流动资产占比分别为 87.99%、86.91%和 83.34%；其中投资性房地产分别为 110,828.24 万元、105,649.05 万元和 100,811.59 万元，占资产总额的比重分别为 86.77%、86.23%和 82.74%。

表 14-2-1-5：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表应收账款情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款账龄						
1 年以内（含 1 年）	1,416,341.63	100.00%	4,110,145.38	100.00%	3,599,112.59	100.00%
小计	**1,416,341.63**	**100.00%**	**4,110,145.38**	**100.00%**	**3,599,112.59**	**100.00%**
减：坏账准备	0.00	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计（不含应收利息）	**1,416,341.63**	**100.00%**	**4,110,145.38**	**100.00%**	**3,599,112.59**	**100.00%**

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径应收账款分别为 359.91 万元、411.01 万元和 141.63 万元，当期资产总额占比分别为 0.28%、0.34%和 0.12%。最近三年，3 个拟购入项目公司合并口径应收账款规模较 2021 年末、2020 年末有所下降。从应收账款账龄分析，截至 2022 年末，应收账款账龄均为 1 年以内（含 1 年）。

表 14-2-1-6：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表其他流动资产情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产类别						
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	2,703,723.22	23.56%	1,875,455.19	10.58%	504,380.46	2.38%
待抵扣和待认证的进项税	8,669,553.71	75.54%	15,687,480.75	88.49%	20,643,173.79	97.34%
预缴税费	-		77,636.45	0.44%	-	0.00%
其他	103,721.56	0.90%	88,318.24	0.50%	60,606.90	0.29%
合计	**11,476,998.49**	**100.00%**	**17,728,890.63**	**100.00%**	**21,208,161.15**	**100.00%**

近三年末，3 个拟购入项目公司合并口径其他流动资产分别为 2,120.82 万元、1,772.89 万元和 1,147.70 万元，主要由按直线法确认尚未结算的房产租赁收入和待抵扣和待认证的进项税构成，占当期资产总额分别为 1.66%、1.45%和 0.94%，最近一年末，其他流动资产减少主要由于待抵扣和待认证的进项税减少所致。

（2）负债情况

表 14-2-1-7：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表负债情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	88,899.92	0.01%	4,914,074.31	0.79%	42,170,450.91	6.40%
预收款项	273,705.85	0.05%	525,965.98	0.09%	334,369.26	0.05%
应交税费	4,932,560.82	0.81%	4,674,329.05	0.76%	4,509,588.89	0.68%
其他应付款	27,795,984.41	4.59%	23,892,598.41	3.86%	24,269,838.56	3.69%
一年内到期的非流动负债	17,622,935.54	2.91%	153,003,362.53	24.73%	11,956,323.13	1.82%
流动负债合计	**50,714,086.54**	**8.37%**	**187,010,330.28**	**30.23%**	**83,240,570.75**	**12.64%**
非流动负债：						
长期借款	555,206,682.37	91.63%	431,619,163.81	69.77%	575,294,067.89	87.36%
递延所得税负债	13,230.67	0.00%	12,160.23	0.00%	-	0.00%
非流动负债合计	**555,219,913.04**	**91.63%**	**431,631,324.04**	**69.77%**	**575,294,067.89**	**87.36%**
负债合计	**605,933,999.58**	**100.00%**	**618,641,654.32**	**100.00%**	**658,534,638.64**	**100.00%**

近三年末，3 个拟购入项目公司合并口径负债规模分别为 65,853.46 万元、61,864.17 万元和 60,593.40 万元，整体处于较稳定水平。

从负债结构看，近三年末，流动负债占总负债的比重分别为 12.64%、30.23%和 8.37%；非流动负债占总负债的比重分别为 87.36%、69.77%和 91.63%；近两年，由于一年内到期的非流动负债减少，流动负债占总负债的比重有所下降，非流动负债占总负债的比重有所上升。报告期内，3 个拟购入项目公司合并口径的流动负债以应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主；非流动负债以长期借款为主。

表 14-2-1-8：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表其他应付款情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	-	0.00%	-	0.00%	3,500,334.93	14.42%
其他	27,795,984.41	100.00%	23,892,598.41	100.00%	20,769,503.63	85.58%
合计	**27,795,984.41**	**100.00%**	**23,892,598.41**	**100.00%**	**24,269,838.56**	**100.00%**

近三年末，3 个拟购入项目公司合并口径其他应付款分别为 2,426.98 万元、2,389.26 万元和 2,779.60 万元。其中，应付利息分别为 350.03 万元、0 万元和 0 万元，占比分别为 14.42%、0.00%与 0.00%；其他项目主要包括关联方代垫款、租户押金、关联方管理费等，最近一年末关联方代垫款、关联方管理费的增加是其他应付款增长的主要原因。

（3）收入及盈利水平

表 14-2-1-9：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表收入及盈利情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	118,627,833.88	111,115,504.30	88,583,968.22
营业成本	-66,928,013.47	-65,730,381.58	-60,392,626.30
营业亏损	-3,236,372.71	-11,091,151.03	-20,602,340.25
亏损总额	-3,236,372.71	-11,091,151.03	-19,902,340.25
净亏损	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66

1）收入情况分析

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径营业收入构成情况如下表所示：

表 14-2-1-10：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表营业收入情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	118,627,833.88	111,115,504.30	88,583,968.22

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径营业收入分别为 8,858.40 万元、11,111.55 万元和 11,862.78 万元，营业收入总体呈稳步上涨趋势。

2）营业成本分析

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径营业成本情况如下表所示：

表 14-2-1-11：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表营业成本情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业成本	-66,928,013.47	-65,730,381.58	-60,392,626.30

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径营业成本分别为 6,039.26 万元、6,573.04 万元和 6,692.80 万元，占营业收入合计的 68.18%、59.16%和 56.42%。

3）主要费用占营业收入比例分析

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况如下：

表 14-2-1-12：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表各主要费用占营业收入比例

单位：元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧和摊销费用	-52,648,286.88	44.38%	-51,820,516.73	46.64%	-44,750,381.62	50.52%
财务费用	-30,689,172.49	25.87%	-31,557,402.56	28.40%	-27,456,243.46	30.99%
税金及附加	-18,464,656.62	15.57%	-18,588,346.43	16.73%	-15,768,520.77	17.80%
物业管理费	-13,787,243.34	11.62%	-13,443,412.33	12.10%	-11,883,707.87	13.42%
公共事业费	-266,277.52	0.22%	-159,603.08	0.14%	-3,292,651.61	3.72%
其他	-6,008,569.74	5.07%	-6,637,374.20	5.97%	-6,034,803.14	6.81%

从近三年拟购入项目公司各项成本占主营业务收入比例来看，各项成本支出占比总体保持稳定。

4）盈利情况分析

表 14-2-1-13：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表盈利情况分析

单位：元

项目	2022 年度/2022 年末	2021 年度/2021 年末	2020 年度/2020 年末
营业收入	118,627,833.88	111,115,504.30	88,583,968.22
营业成本	-66,928,013.47	-65,730,381.58	-60,392,626.30

项目	2022 年度/2022 年末	2021 年度/2021 年末	2020 年度/2020 年末
毛利率	43.58%	40.84%	31.82%
净亏损	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66
净资产收益率	-1.30%	-3.15%	-3.63%

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径毛利率分别为 31.82%、40.84%和 43.58%。最近两年毛利率略有提升，主要由于近两年拟购入项目公司营业收入增幅大于营业成本增幅所致。

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径净利润分别为-2,280.84 万元、-1,936.41 万元和-788.45 万元；合并口径净资产收益率分别为-3.63%、-3.15%和-1.30%，主要由于部分项目在过去三年中存在分期建设的新完工部分，同时三年按成本法记投资性房地产，因而存在较大的折旧摊销所致。

（4）现金流量分析

表 14-2-1-14：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表现金流量分析

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	138,957,086.58	123,262,712.59	96,901,414.00
经营活动现金流出小计	-60,707,089.58	-43,651,931.60	-43,588,059.46
经营活动产生的现金流量净额	**78,249,997.00**	**79,610,780.99**	**53,313,354.54**
投资活动现金流入小计	1,810,430.73	21,462,888.26	120,525,794.83
投资活动现金流出小计	-22,824,224.47	-64,657,928.90	-223,716,219.13
投资活动使用的现金流量净额	**-21,013,793.74**	**-43,195,040.64**	**-103,190,424.30**
筹资活动现金流入小计	147,557,636.88	41,238,558.04	79,092,678.68
筹资活动现金流出小计	-173,100,160.64	-73,284,776.25	-28,730,205.22
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	**-25,542,523.76**	**-32,046,218.21**	**50,362,473.46**

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径经营活动现金流入总额分别为 9,690.14 万元、12,326.27 万元和 13,895.71 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 5,331.34 万元、7,961.08 万元和 7,825.00 万元。报告期内，经营活动现金流入总额与营业收入变动趋势以及经营活动产生的现金流量净额与净利润变动趋势基本保持一致，均呈现上升趋势。

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径投资活动产生的现金流量净额分别为-10,319.04 万元、-4,319.50 万元和-2,101.38 万元，2021 年投资活动现金流量净额增加主要系投资活动产生的现金流出减少，近三年投资活动现金流出主要系购建投资性房地产、无形资产、固定资产和其他长期资产所支付现金。

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径筹资活动产生的现金流量净额分别为 5,036.25 万元、-3,204.62 万元和-2,554.25 万元。2021 年筹资活动现金流量净额变化较大主要由于当年度取得借款收到的现金数量变少，并且偿还借款支付的现金数量增加所致。

（二）基础设施项目模拟汇总净资产表情况

1、模拟汇总净资产表编制的原因和目的

鉴于拟购入项目公司于报告期后、权利义务转移日前拟发生利润分配及部分关联款项清偿等调整事项，为模拟经上述调整后的截至报告期末的报表情况以及模拟合并入中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金截至报告期末的报表情况，基于若干假设编制了的于 2022 年 12 月 31 日的中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司的模拟汇总净资产表（以下简称“模拟汇总净资产表”），由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对上述模拟汇总净资产表进行了审阅，并出具了编号为“毕马威华振专字第 2300730 号”的审阅报告。

2、模拟汇总净资产表的编制基础、方法和假设

假设于 2022 年 12 月 31 日即已完成中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的扩募，并已由中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金取得拟购入项目公司的控制权并完成整合-“模拟合并日”，并自此将中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司视为合并主体-“模拟合并”。

（1）拟购入项目公司模拟汇总净资产表编制方法和假设

拟购入项目公司历史财务信息中相关资产与负债以其在经审计财务报表中的账面价值为基础，经内部交易及余额抵消（如有），并按照下述假设进行调整后编制而成。

1）收回拟购入项目公司提供给关联方的委托贷款（含本金及利息）

假设拟购入项目公司已于 2022 年 12 月 31 日收回全部提供给关联方的委托贷款（含本金及利息）。据此，模拟汇总财务报表调减其他应收款人民币 128,749,243.20 元，调增货币资金人民币 128,749,243.20 元。

2）支付拟购入项目公司截至 2022 年 12 月 31 日的应交税费和其他应付款-应付关联方管理费和往来款

假设拟购入项目公司已于 2022 年 12 月 31 日全部支付了应付原始权益人控股的其他企业的管理费、往来款及应交税费（不包含因宣告股利而产生的代扣代缴税费）。据此，模拟汇总财务报表调减其他应付款人民币 6,210,337.06 元，调减应交税费人民币 11,448,039.01 元，调减货币资金人民币 17,658,376.07 元。

3）对拟购入项目公司截至 2021 年末的未分配利润执行利润分配

假设拟购入项目公司对 2021 年 12 月 31 日的未分配利润执行分配，包括计提盈余公积人民币 273,510.20 元，宣告现金股利分配人民币 2,461,591.78 元并以货币资金支付，包含代扣代缴所得税人民币 246,159.18 元。

4）对拟购入项目公司投资性房地产会计政策变更导致的增值金额执行利润分配

假设拟购入项目公司已于 2022 年 1 月 1 日发生会计政策变更，将投资性房地产从成本模式计量改为公允价值模式计量。假设项目公司对 2022 年 1 月 1 日会计政策变更导致的投资性房地产增值金额形成的未分配利润执行分配，具体包括计提盈余公积人民币 34,114,622.53 元，宣告利润分配人民币 307,031,602.83 元形成应付项目公司原始权益人的应付利润分配余额，并通过向 2 期专项计划取得长期股东借款人民币 307,031,602.83 元从而支付利润分配，其中包含代扣代缴所得税人民币 30,703,160.29 元。

前述 1）—4）完成后，根据各拟购入项目公司模拟净资产表，经内部交易及余额抵消（如有），编制拟购入项目公司模拟汇总净资产表。

（2）模拟汇总净资产表编制方法和假设

基于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金截至 2022 年 12 月 31 日经审计合并资产负债表，模拟合并拟购入项目公司模拟汇总净资产表，进行简单加总，经内部交易及余额抵消（如有），编制模拟汇总净资产表。

模拟汇总财务报表未考虑上述交易可能产生的中介费用、流转税等其他交易费用的影响。

除上述事项和假设以外，模拟汇总净资产表根据相关会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

3、拟购入项目模拟汇总净资产表

拟购入项目公司根据前述编制假设和方法编制后，拟购入项目模拟汇总净资产表如下：

表 14-2-2-1：拟购入项目模拟汇总净资产表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日
货币资金	164,955,535.52
应收账款	1,416,341.63
投资性房地产	1,572,647,646.85
其他资产	16,482,479.32
资产总计	**1,755,502,003.32**
应付账款	88,899.92
应交税费	30,703,160.29
一年内到期的非流动负债	17,622,935.54
长期借款	555,206,682.37
递延所得税负债	121,440,876.20
其他负债	298,187,795.73
负债合计	**1,023,250,350.05**
所有者权益合计	**732,251,653.27**
负债和所有者权益合计	**1,755,502,003.32**

注：以上数据未经审计或审阅

4、模拟汇总净资产表

根据前述编制假设和方法编制后，中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金截至 2022 年 12 月 31 日报表与拟购入项目公司模拟汇总净资产表汇总后，经内部交易及余额抵消（如有），模拟汇总净资产表如下：

表 14-2-2-2：模拟汇总净资产表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日
货币资金	646,760,313.09
应收账款	6,380,031.21
投资性房地产	6,530,223,462.40
固定资产	5,840.83
商誉	1,171,343,517.94
其他资产	45,598,556.60
资产总计	**8,400,311,722.07**
应付账款	8,401,420.14
应付管理人报酬	30,743,539.48
应付托管费	583,499.95
应交税费	43,292,646.05
一年内到期的非流动负债	17,622,935.54
长期借款	555,206,682.37
递延所得税负债	1,065,376,462.72
其他负债	351,673,955.63
负债合计	**2,072,901,141.88**
所有者权益合计	**6,327,410,580.19**
负债和所有者权益合计	**8,400,311,722.07**

三、拟购入基础设施项目历史经营业绩分析

拟购入基础设施资产历史的运营收入包括租约合同约定产生的租金及物业费收入，运营支出包括物业管理费、增值税及附加、房产税、城镇土地使用税等。项目公司历史营业收入全部来自拟购入基础设施资产的运营收入，项目公司历史经营现金流为运营收入扣减运营支出。拟购入基础设施资产租金及物业费收入来自市场化租户，现金流具备独立性。

拟购入基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，租金及管理费基于市场化定价；收入来自于市场化租户，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收

入。拟购入基础设施资产近 3 年内经营性净现金流为正且稳定增长；拟购入基础设施资产现金流持续、稳定，近 3 年未出现异常波动。租金及管理费来源合理分散，截至 2022 年 12 月 31 日，收入来源于 24 个市场化租户。

拟购入基础设施资产历史现金流及租约情况如下：

（一）历史现金流及租约概况

1、历史现金流概况

3 个项目公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年营业收入合计分别为 8,858.40 万元、11,111.55 万元和 11,862.78 万元，调整后运营净收益合计分别为 6,093.17 万元、7,908.37 万元和 8,637.59 万元。3 个项目公司总体营业收入、调整后运营净收益较为稳定，营业情况良好。3 个项目公司报告期内年现金流情况详见下表。

表 14-3-1-1：拟购入项目公司近三年现金流情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	118,627,833.87	111,115,504.30	88,583,968.22
税金及附加	18,464,656.62	18,588,346.43	15,768,520.77
物业管理费	13,787,243.34	13,443,412.33	11,883,707.87
调整后运营净收益	86,375,933.91	79,083,745.54	60,931,739.58
一、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司			
营业收入	43,190,672.40	31,938,396.52	24,028,873.77
税金及附加	6,039,086.21	6,106,330.04	3,077,876.39
物业管理费	3,823,594.23	3,452,349.69	2,583,625.29
调整后运营净收益	33,327,991.96	22,379,716.79	18,367,372.09
二、鹤山普洛斯物流园有限公司			
营业收入	37,860,889.82	40,271,258.35	27,074,720.35
税金及附加	4,807,065.91	4,886,590.46	4,836,947.31
物业管理费	4,512,624.63	4,390,761.55	3,949,060.46
调整后运营净收益	28,541,199.28	30,993,906.34	18,288,712.58
三、重庆普南仓储服务有限公司			

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	37,576,271.65	38,905,849.43	37,480,374.10
税金及附加	7,618,504.50	7,595,425.93	7,853,697.07
物业管理费	5,451,024.48	5,600,301.09	5,351,022.12
调整后运营净收益	24,506,742.67	25,710,122.41	24,275,654.91

注 1：营业收入、税金及附加、物业管理费摘自各拟购入项目公司近三年财务报告附注及利润表补充资料；

注 2：表中物业管理费为物业服务费及综合管理服务费合计；

注 3：表中调整后运营净收益=营业收入-税金及附加-物业管理费

2、拟购入基础设施项目历史期收款情况

（1）拟购入基础设施项目历史期租金支付结算方式

拟购入基础设施项目公司与承租人签订租赁合同，明确约定了收款账户的详细信息，承租人根据合同约定通过银行转账向指定银行账户汇款，如果出租人改变账户，应提前通知承租人。

（2）拟购入基础设施项目收款管理机制

拟购入基础设施项目租金和管理费的收取方式主要为按月度或季度收取，具体根据合同约定。如发生逾期欠缴情况，项目公司将与客户现场、电话保持沟通进行催收，催收过程中园区管理人员将对欠款客户运营状况重点关注，及时上报最新情况。

（3）拟购入基础设施项目历史期租金收缴情况

最近三年，拟购入基础设施项目租金收款情况良好，绝大部分比例承租人能够按照合同约定及时支付租金，极少部分租户因为审批流程等原因未及时缴款的，会在催缴后缴纳。截至尽职调查基准日，拟购入基础设施项目不存在租金坏账或确定无法收回的情形。

（4）免租期协定

拟购入基础设施项目公司与承租人就免租期等相关条款进行商务谈判，一般来说，免租期结合租赁合同期限、租赁面积、租户设备投入情况、租金水平、租金增长率、市场供求关系等综合因素考虑，会在租赁协议中具体约定。

3、租约概况

拟购入基础设施资产均为市场化运营，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现有租户均为市场化租户，且具备一定分散度。

截至 2022 年 12 月 31 日，3 个拟购入基础设施资产的有效市场化租户合计为 24 个，2022 年 12 月合同租金及管理费（不含税）合计为 1,028.05 万元。其中按照截至 2022 年 12 月 31 日有效租金金额排序，前十大租户月租金及管理费（不含税）合计为 877.57 万元，占比 85.36%。

截至 2022 年 12 月 31 日，有效租赁合同总体情况详见下表：

表 14-3-1-2：有效租赁合同总体情况

项目	数据情况
合同租金及管理费（不含税）合计（万元/月）	1,028.05
租户数量（户）	24
合同租金及管理费（不含税）平均单价（元/月/平方米）	25.80
前十大租户合同租金及管理费（不含税）合计比例（%）	85.36

a.租赁合同期限分布

表 14-3-1-3：租赁合同期限分布情况

租赁合同期限（年）	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
（0,1）	124.26	12.09%
[1,3）	632.55	61.53%
[3,5）	80.60	7.84%
[5,7）	190.65	18.54%
合计	**1,028.05**	**100.00%**

b.租赁合同剩余期限分布

表 14-3-1-4：租赁合同剩余期限分布情况

租赁合同剩余期限（年）	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比

租赁合同剩余期限（年）	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
（0,1）	520.00	50.58%
[1,2）	265.98	25.87%
[2,3）	242.07	23.55%
合计	**1,028.05**	**100.00%**

注：根据部分租约的约定，部分租户若在合同期内约定时间提前提出退租，无需承担违约责任；部分租户也可在合同期内双方约定的时间重新商定租赁条件

c.租户所在行业分布[10]

表 14-3-1-5：租户所在行业分布情况

租户所在行业	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
运输	533.78	51.92%
商业和专业服务	448.25	43.60%
零售业	39.04	3.80%
食品、饮料与烟草	5.74	0.56%
建筑业	1.25	0.12%
合计	**1028.05**	**100.00%**

d.租户所在地区分布

表 14-3-1-6：租户所在地区分布情况

租户所在地区	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
山东省	393.79	38.30%
浙江省	178.17	17.33%
广东省	138.55	13.48%
重庆市	130.74	12.72%
四川省	109.85	10.68%
海南省	61.65	6.00%

[10] 行业信息取自万得行业分类，如无相关信息则取自企查查公开信息。

租户所在地区	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
上海市	14.05	1.37%
北京市	1.25	0.12%
合计	**1,028.05**	**100.00%**

e.前十大租户情况

表 14-3-1-7：前十大租户情况

租户	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
租户 1	178.17	17.33%
租户 2	138.55	13.48%
租户 3	109.85	10.68%
租户 4	104.74	10.19%
租户 5	98.50	9.58%
租户 6	61.65	6.00%
租户 7	52.84	5.14%
租户 8	52.57	5.11%
租户 9	49.44	4.81%
租户 10	31.27	3.04%
合计	**877.57**	**85.36%**

f.物流园所在区域可租赁面积情况

表 14-3-1-8：物流园所在区域可租赁面积情况

区域	可租赁面积（平方米）	可租赁面积占比	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
环渤海	123,854.94	27.19%	374.89	36.47%
大湾区	124,522.49	27.33%	316.72	30.81%
成渝	207,197.77	45.48%	336.44	32.73%
合计	**455,575.20**	**100.00%**	**1,028.05**	**100.00%**

g.关联租户占比

根据模拟合并财务报表及相关附注，截至 2022 年 12 月 31 日，拟购入基础设施资产的高标仓承租人中没有普洛斯中国的关联方，仅江门普枫新能源有限公司作为关联方租用普洛斯江门鹤山物流园的屋顶用于光伏发电，该等收入在 2020 年度、2021 年度、2022 年度占拟购入基础设施项目总营业收入的比例分别为 0.05%、0.15%和 0.17%。

（二）拟购入基础设施资产租约情况

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园租户及租约信息

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯青岛前湾港国际物流园租金来源为 6 个市场化租户，计租方式均为固定租金及管理费。月租金及管理费收入（不含税）合计约为 374.89 万元（按价值时点已签约并在预测期执行合同统计），当期平均租金及管理费为 30.83 元/月/平方米。

租赁协议的租赁年期在 1 年内（含 1 年）的租约占总租约面积的比例为 8%，租赁年期 1-3 年（含 3 年）的租约占总租约面积的比例为 77%，租赁年期 5 年以上的租约占总租约面积的 15%。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。截至 2022 年 12 月 31 日，未来租约到期详情如下：

表 14-3-2-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园租约期限信息

期间	租约到期面积（平方米）	占总出租面积的百分比（%）
2023	53,316.04	43.84
2024	35,114.62	28.87
2025	33,186.00	27.29
合计	**121,616.66**	**100.00**

2、普洛斯江门鹤山物流园租户及租约信息

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯江门鹤山物流园租金来源为 2 个市场化租户，计租方式均为固定租金及管理费。月租金及管理费收入（不含税）合计约为 316.72 万元

（按价值时点已签约并在预测期执行合同统计），当期平均租金及管理费为 29.68 元/月/平方米。

租赁协议的租赁年期在 1 年内（含 1 年）的租约占总租约面积的比例为 15%，租赁年期在 1-3 年（含 3 年）的租约占总租约面积的 47%，租赁年期在 3-5 年（含 5 年）的租约占总租约面积的 38%。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。截至 2022 年 12 月 31 日，未来租约到期详情如下：

表 14-3-2-2：普洛斯江门鹤山物流园租约期限信息

期间	租约到期面积（平方米）	占总出租面积的百分比（%）
2023	66,289.48	62.12
2025	40,424.26	37.88
合计	**106,713.74**	**100.00**

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心租户及租约信息

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯（重庆）城市配送物流中心签约租户共计 16 个，计租方式均为固定租金及管理费。月租金及管理费收入（不含税）合计约为 336.44 万元（按价值时点已签约并在预测期执行合同统计），当期平均租金及管理费为 19.78 元/月/平方米。

租赁协议的租赁年期在 1 年内（含 1 年）的租约占总租约面积的 34%，租赁年期在 1-3 年（含 3 年）的租约占总租约面积的 52%，租赁年期在 3-5 年（含 5 年）的租约占总租约面积的 9%，租赁年期在 5 年以上的租约占总租约面积的 5%。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。截至 2022 年

12 月 31 日，未来租约到期详情如下：

表 14-3-2-3：普洛斯（重庆）城市配送物流中心租约期限信息

期间	租约到期面积（平方米）	占总出租面积的百分比（%）
2023	128,553.82	75.56
2024	33,471.49	19.67
2025	8,102.64	4.76
合计	**170,127.95**	**100**

4、未来一年到期的租约情况

（1）未来一年到期的租约分布情况

未来一年到期的租约面积合计为 248,159.34 平方米，占全部可租赁面积 455,575.20 平方米的比例为54.47%。以2022年12月份收入口径统计，未来一年到期的租约为618.22万元，占比为 60.13%。

本次拟购入基础设施资产未来 1 年内到期的租约按照面积统计具体分布情况如下：

表 14-3-2-4：本次拟购入基础设施资产未来 1 年内到期的租约按照面积统计具体分布情况

单位：平方米

名称	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	合计	占比
2023 年第一季度	18,650.78	-	48,775.72	67,426.50	16.92%
2023 年第二季度	29,204.72	66,289.48	26,991.06	122,485.26	30.74%
2023 年第三季度	-	-	207.06	207.06	0.05%
2023 年第四季度	5,460.54	-	52,579.98	58,040.52	14.57%
未来 1 年内到期的租约面积小计	**53,316.04**	**66,289.48**	**128,553.82**	**248,159.34**	**54.47%**
可租赁面积	**123,854.94**	**124,522.49**	**207,197.77**	**455,575.20**	
占比	**43.05%**	**53.23%**	**62.04%**	**54.47%**	

（2）未来一年到期租约对现金流的影响

评估机构进行估值时，考虑了新租户入驻前的空置期和免租期，并在评估报告进行

披露。具体情况为：普洛斯青岛前湾港国际物流园年均空置期和免租期各 5 天，普洛斯江门鹤山物流园及普洛斯（重庆）城市配送物流中心年均空置期和免租期各 10 天。

可供分配金额预测报告已考虑租约到期对现金流的影响，假设到期租约全部换租，新签租约租期为 3 年，本次拟购入基础设施资产预测期内空置期和免租期假设具体如下：

表 14-3-2-5：可供分配金额预测报告对本次拟购入基础设施资产预测期内空置期和免租期假设

名称	空置期	免租期
普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	15 天	15 天
鹤山普洛斯物流园有限公司	30 天	30 天
重庆普南仓储服务有限公司	30 天	30 天

注：假设新签订的合同租赁期为 3 年（据统计，本次扩募拟购入基础设施项目正在履行的租约期限平均为 2.57 年）

（3）未来一年到期的租约续签安排

外部管理机构已制定明确的租约管理策略，尽早启动续约程序或在租户确定不续约时启动新租户接洽工作。负责项目运营的地方团队将在租约到期前半年和租户启动沟通续租意向，提前 3 个月正式启动续租的谈判并敲定协议内容及商务条款；对于规模较大的战略租户，上海普洛斯总部将与地方团队一并参与续租及招租沟通工作。本次拟购入基础设施项目未来 1 年内到期租约的续签工作进展及经营策略如下：

1）普洛斯青岛前湾港国际物流园续签安排

普洛斯青岛前湾港国际物流园未来一年到期的租赁面积共 53,316.04 平方米，其中 18,650.78 平方米到期时间为 2023 年第一季度，为某领先供应链管理有限公司租用，截至本招募说明书签署之日，该租户已签署续租协议，续租至 2024 年第一季度（2024 年 3 月）。其余 2023 年第二季度和 2023 年第四季度拟到期租约的租户业务发展稳定，目前运营团队正与其紧密沟通未来续约意向，一方面保持与租户的沟通，另一方面将继续发挥前湾港地域优势，继续维护基于大宗商品贸易服务以及跨境电商供应链业务的租赁客户，同时运营团队将积极拓展第三方物流服务商潜在租户基础。

2）普洛斯江门鹤山物流园续签安排

普洛斯江门鹤山物流园未来一年到期的租赁面积共 66,289.48 平方米，到期时间均为 2023 年第二季度（2023 年 5 月），为某领先供应链管理有限公司及其关联方租用，其租赁面积占拟购入基础设施资产全部可租赁面积的比例为 14.55%。该租户自普洛斯

江门鹤山物流园起始运营时开始租住至今，同时该租户自主投资建设了分拣配送链条，续租意愿和租约稳定性较强。鉴于当前重要现金流提供方作为主要租户租赁普洛斯江门鹤山物流园较大可租赁面积，运营团队将保持与其紧密沟通，维护租约稳定性。

运营团队一方面根据实际情况为现有存量租户量身定制合理的续租或扩租方案；另一方面持续沟通潜在的租户为长期租约做储备；同时，根据电商行业的特点抓住库存需求旺季带来的短租机会，合理匹配租赁空间，最大化降低空置影响。

3）普洛斯（重庆）城市配送物流中心续签安排

普洛斯（重庆）城市配送物流中心未来一年到期的租约客户行业包含第三方快递快运、传统零售等行业，租户行业及到期时间均具有一定分散性，一定程度上降低了续租、换租的租赁压力。招商运营团队已陆续与各到期租户前置沟通续租需求并已完成部分租约的续租工作，推进潜在客户签约。与此同时，招商团队积极对租赁需求的变化和风险进行分析，前置判断换租需求，积极储备客户资源，尽量降低换租带来的空置期。

项目所在的重庆公路物流基地，是国家“一带一路”和西部陆海新通道项目的主要承载地，已全面形成电子商务、国际贸易、专业市场及综合现代物流产业集群。招商团队一方面加强对需求较为稳定的传统三方快递快运、大消费类租户的同时，前瞻分析租户结构，调减周期性较强的租户占比，深度挖掘新经济产业中的新增需求。同时，普洛斯集团大客户部门将统筹挖掘新经济发展中的新增需求，重点推动高端制造、科技研发类企业的招商接洽以及新能源等高精尖产业落地，为地区招商团队赋能助力，进一步引导园区租户结构和租户质量的双升级，以促进园区的高质量稳定发展。

目前项目租户数量较多，租约到期时间具有一定分散度，2023 年上半年无集中到期情况，未来一年到期的租赁面积共 128,553.82 平方米，其中 12,777.53 平方米由某领先物流公司租用，该租户已签署续租协议，将租赁期限从 2023 年第一季度延长至 2023 年第三季度；14,162.86 平方米由某领先仓储服务公司租用，该租户已签署续租协议，将租赁期限从 2023 年第二季度延长至 2024 年第二季度。针对其余 2023 年到期租约，运营团队已开展租户续约谈判工作，其中较高比例的租约均有较强续租意愿，续约工作已在内部流程中。运营团队一方面将持续做好现有租户的维护及沟通工作，保障续约率，发挥园区针对三方快递快运需求的地理位置优势；另一方面也将积极推进电商零售、大消费类租户的需求落地，加快空置去化。与此同时，运营团队将持续关注新经济带来的

新增需求，进一步优化园区租户结构，促进园区稳定运营。

（三）重要现金流提供方

1、重要现金流提供方确认标准与核查方法

根据普洛斯中国说明，于 2022 年度，拟购入基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 10%且排名前十，同时该现金流提供方及其关联方在报告期末仍为拟购入基础设施资产承租方的，则认定该现金流提供方为重要现金流提供方。

针对承租人之间的关联关系，通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询承租人的股权结构，若承租人的直接或间接控股股东或实际控制人（若涉及境外结构，则仅核查到境外第一层股权结构）为同一家公司或自然人的，则认定相关承租人为同一实际控制人控制下的实体，相关承租人为关联方。

2、重要现金流提供方核查结果

经核查，2022 年度租户 A 及其关联方 A1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 18.21%，租户 A 及其关联方 A1 为重要现金流提供方；2022 年度租户 B 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.01%，租户 B 为重要现金流提供方；2022 年度租户 C 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.20%，租户 C 为重要现金流提供方；2022 年度租户 D 及其关联方 D1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.31%，租户 D 及其关联方 D1 为重要现金流提供方；2022 年度租户 E 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 10.37%，租户 E 为重要现金流提供方。

表 14-3-3-1：重要现金流提供方 2022 年度收入合计及占比情况

序号	租户名称	2022 年度实际收到的收入（元）	占比
1	租户 A	20,920,935.01	17.76%
2	租户 A1	529,571.00	0.45%
3	租户 B	15,331,473.97	13.01%
4	租户 C	15,554,415.12	13.20%
5	租户 D	15,566,797.48	13.21%
6	租户 D1	112,884.71	0.10%

序号	租户名称	2022 年度实际收到的收入（元）	占比
7	租户 E	12,217,519.00	10.37%
合计		**80,233,596.29**	**68.10%**

注 1：租户 A1 为租户 A 的关联方，租户 D1 为租户 D 的关联方；

经核查，租户 A、租户 A1、租户 B、租户 C、租户 D、租户 D1、租户 E 均为市场化租户，与原始权益人均不存在关联关系。

重要现金流提供方经营合同签订情况如下表所示：

表 14-3-3-2：重要现金流提供方经营合同签订情况

序号	租户名称	租赁面积（平方米）	租赁起始日[11]	租赁到期日	剩余租赁期限[12]
1	租户 A（含 A1）	66,289.48	2021/4/1（60,145.19 平方米） 2021/4/16（6,144.29 平方米）	2023/5/10	6 个月内
2	租户 B	18,528.00	2018/12/15	2025/11/13	2－3 年
3	租户 C	52,520.40	2022/1/1	2023/12/31	1 年
4	租户 D	40,424.26	2020/12/1（34,274.02 平方米） 2022/1/24（6,150.24 平方米）	2025/11/30	2－3 年
5	租户 D1[13]	354.96	2020/12/1	2024/3/31	1-2 年
		59.16	2021/7/1	2024/3/31	1-2 年
6	租户 E	29,243.34	2021/6/1(18,528.00 平方米) 2021/9/26(5,460.54 平方米) 2021/11/1(2,000 平方米) 2021/11/10(3,254.80 平方米)	2023/6/30(23,782.80 平方米) 2023/11/13(5,460.54 平方米)	6-12 个月
合计		**207,419.60**			

3、租户 A 及其关联方 A1

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于间接控股主体公司官网、国家企业信用信息公示系统、所属集团公司的年度报告、天眼查网站等，租户 A 及租户 A1 为两家区

[11]仅为正在执行的租赁合同的租赁起始日。
[12]此处为截至尽职调查基准日的剩余租赁期。
[13]租户 D1 先后签署了 2 份租赁合同，租赁不同单元，此处按 2 份租赁合同的具体内容分别进行列示。

域性的供应链管理公司，属于某领先供应链管理有限公司的关联方。该领先供应链管理有限公司是一家客户价值驱动的全球化产业互联网公司，把物流产业的运营、场景、设施和互联网技术做深度融合，搭建了全球化物流网络。

经核查，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 A 及其关联方 A1 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查所属集团公司公开披露的近三年的年度报告及报告中租户 A 及其关联方 A1 对应业务板块财务数据，以及租户 A 及其关联方 A1 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，基金管理人、计划管理人未发现租户 A 及其关联方 A1 财务情况存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，基金管理人、计划管理人认为租户 A 及其关联方 A1 履约能力稳定。

经核查，截至尽职调查基准日，租户 A 及其关联方 A1 无公开披露的主体信用评级。经基金管理人、计划管理人查阅国际评级机构对所属集团公司的境外主体评级结果为投资级。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局广东省税务局网站（http://guangdong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局广东省（江门）税务局网站（https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/jmsw/jmsw_index.shtml），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 A 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：

http://www.chinatax.gov.cn/ ）、国家税务总局浙江省税务局网站（http://zhejiang.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局浙江省税务局（杭州）网站（http://zhejiang.chinatax.gov.cn/hangzhou/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 A1 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 A 及其关联方 A1 的境内股权结构，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 A 及其关联方 A1 为市场化租户，与原始权益人均不存在关联关系。

租户 A 及其关联方 A1 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下：

表 14-3-3-3：租户 A 及其关联方 A1 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
A	2017 年 10 月 1 日	普洛斯江门鹤山物流园	2,744,271.84	1,853,330.30	20,920,935.01
A1	2019 年 10 月 21 日	普洛斯江门鹤山物流园	811,819.24	-	529,571.00

经核查租户 A 及其关联方 A1 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 A 及其关联方 A1 作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。普洛斯江门鹤山物流园现金流受单一客户影响较大， 2020 年、2021 年及 2022 年，该客户占普洛斯江门鹤山物流园收入的比例分别为 95.27%、57.27%和 56.22%。

租户 A 及其关联方 A1 为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作均为市场化租赁业务。2022 年度租户 A 及其关联方 A1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 18.21%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

经核查租户 A 及其关联方 A1 经营合同签订情况及市场情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，相关合作情况稳定，未出现欠缴租金、提前退租等情况，在合同履约期限内，其履约情况稳定。且本次拟购入基础设施项目为市场化经营的

高标仓，市场化程度高、市场需求旺盛，外部管理机构设置有合理的换租及招租制度，可以保证仓储物流资产的经营稳定性。

4、租户 B

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于国家企业信用信息公示系统、控股股东近三年财务报告及报告中对应的该租户财务信息、所属集团公司 2022 年度跟踪评级报告等，租户 B 为一家物流公司，是某上市港口企业的下属子公司，在港口物流领域处于行业领先地位。

经核查，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 B 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查控股股东近三年财务报告及报告中对应的该租户财务信息，以及租户 B 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，基金管理人、计划管理人未发现租户 B 财务情况存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，基金管理人、计划管理人认为租户 B 履约能力稳定。

经核查，截至尽职调查基准日，租户 B 无公开披露的主体信用评级。经基金管理人、计划管理人查阅所属集团公司 2022 年度跟踪评级报告，所属集团公司境内评级为 AAA 级。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局山东省税务局网站（https://shandong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局青岛市税务局网站（http://qingdao.chinatax.gov.cn/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 B 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 B 的境内股权结构，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 B 为市场化租户，与原始权益人不存在关联关系。

租户 B 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下：

表 14-3-3-4：租户 B 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
B	2018 年 10 月 6 日	普洛斯青岛前湾港国际物流园	23,857,763.31	19,849,922.40	15,331,473.97

经核查租户 B 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 B 作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

租户 B 为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作为市场化租赁业务。2022 年度租户 B 提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 13.01%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

租户 B 合计租赁面积为 40,805.00 平方米，租户 B 的租约已于 2022 年 11 月 13 日到期，目前已经完成续租 18,528.00 平方米，续租期限为 3 年。因租户 B 内部业务调整，剩余租赁面积将不再续租，运营团队已同步接洽前期储备的潜在意向租户，园区内一存量跨境电商租户已经签署扩租协议，合计扩租面积为 14,262.62 平方米。

经核查租户 B 经营合同签订情况及市场情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，相关合作情况稳定，未出现欠缴租金、提前退租等情况，在合同履约期限内，其履约情况稳定。且本次拟购入基础设施项目为市场化经营的高标仓，市场化程度高、市场需求旺盛，外部管理机构设置有合理的换租及招租制度，可以保证仓储物流资产的经营稳定性。

5、租户 C

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、控股股东近三年财务报告、所属集团公司 2022 年度第一期中期票据募集说明书、所属集团公司主体长期信用评级报告等，租户 C 为某央企物流集团的区域性子公司，业务方向主要是根据客户的特性和物流需求，提供采购物流、生产物流、分销物流、售后物流、逆向物流等全套的供应链解决方案，在当地业务布局广泛，具有领先地位。

经核查，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 C 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查所属集团公司公开披露的近三年的财务报告、所属集团公司 2022 年度第一期中期票据募集说明书、所属集团公司主体长期信用评级报告、以及租户 C 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，基金管理人、计划管理人未发现租户 C 财务情况存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，基金管理人、计划管理人认为租户 C 履约能力稳定。

经核查，截至尽职调查基准日，租户 C 无公开披露的主体信用评级。经基金管理人、计划管理人查阅所属集团公司主体长期信用评级报告，截至尽职调查基准日，所属集团公司境内评级为 AAA 级。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局四川省税务局网站（https://sichuan.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局四川省税务局（泸州）网站（https://sichuan.chinatax.gov.cn/lzs/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 C 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 C 的境内股权结构，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 C 为市场化租户，与原始权益人不存在关联关系。

租户 C 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下：

表 14-3-3-5：租户 C 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
C	2016 年 3 月 17 日	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	18,264,571.11	15,269,395.05	15,554,415.12

经核查租户 C 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 C 作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

租户 C 为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作为市场化租赁业务。2022 年度租户 C 提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 13.20%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

6、租户 D 及其关联方 D1

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司控股股东官网、国家企业信用信息公示系统等，租户 D 及其关联方 D1 均为某一区域性物流龙头企业的子公司，该区域性物流龙头企业是一家为客户提供集物流规划、物流管理、综合服务为一体的第三方物流企业，也是国内“智慧物流”业务领域的现代物流企业之一，在所在区域具有领先优势。

经核查，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 D 及其关联方 D1 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查公司控股股东官网，以及租户 D 及其关联方 D1 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，基金管理人、计划管理人未发现租户 D 及其关联方 D1 财务情况

存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，基金管理人、计划管理人认为租户 D 及其关联方 D1 履约能力稳定。

经核查，截至尽职调查基准日，租户 D 及其关联方 D1 无公开披露的主体信用评级。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局广东省税务局网站（http://guangdong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局广东省（江门）税务局网站（https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/jmsw/jmsw_index.shtml），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 D 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局重庆市税务局网站（http://chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/）、国家税务总局重庆市巴南区网站（http://chongqing.chinatax.gov.cn/qxtax/bn/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 D1 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 D 及其关联方 D1 的境内股权结构，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 D 及其关联方 D1 为市场化租户，与原始权益人均不存在关联关系。租户 D 及其关联方 D1 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下：

表 14-3-3-6：租户 D 及其关联方 D1 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
D	2020 年 12 月 01 日	普洛斯江门鹤山物流园	1,154,206.88	13,786,443.48	15,566,797.48
D1	2018 年 12 月 01 日	重庆普南仓储服务有限公司	486,501.39	103,156.26	112,884.71

经核查租户 D 及其关联方 D1 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 D 及其关联方 D1 作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

租户 D 及其关联方 D1 均为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作均为市场化租赁业务。2022 年度租户 D 及其关联方 D1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 13.31%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

租户 D1 的租约已于 2023 年 1 月 31 日到期，其中 354.96 平方米为仓库，59.16 平方米为员工宿舍。目前，该租户已续约。

经核查租户 D 及其关联方 D1 经营合同签订情况及市场情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，相关合作情况稳定，未出现欠缴租金、提前退租等情况，在合同履约期限内，其履约情况稳定。且本次拟购入基础设施项目为市场化经营的高标仓，市场化程度高，市场需求旺盛，外部管理机构设置有合理的换租及招租制度，可以保证仓储物流资产的经营稳定性。

7、租户 E

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、公司控股股东官网、国家企业信用信息公示系统等，租户 E 为一家供应链管理有限公司，是某跨境供应链管理公司的控股子公司，该跨境供应链管理公司采用先进的电商仓储管理系统（WMS）以及订单管理系统（OMS），在当地拥有专业的通关团队和丰富的社会资源，为客户提供成本合理、服务优质、运作安全的跨境电商物流仓储解决方案。

经核查，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 E 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查公司官网、公司控股股东官网，以及租户 E 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，财务顾问未发现租户 E 财务情况存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，财务顾问认为租户 E 履约能力稳定。经核查，截至尽职调查基准日，租户 E 无公开披露的主体信用评级。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局山东省税务局网站（https://shandong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局青岛市税务局网站（http://qingdao.chinatax.gov.cn/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 E 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 E 的境内股权结构，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 E 为市场化租户，与原始权益人不存在关联关系。

租户 E 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下：

表 14-3-3-7：租户 E 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
E	2021 年 6 月 1 日	普洛斯青岛前湾港国际物流园	-	5,405,711.07	12,217,519.00

经核查租户 E 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 E 作为承租人租金均足额支付，无租金欠

缴情况，历史租金支付情况正常。

租户 E 为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作为市场化租赁业务。2022 年度租户 E 提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 10.37%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

经核查租户 E 经营合同签订情况及市场情况，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，相关合作情况稳定，未出现欠缴租金、提前退租等情况，在合同履约期限内，其履约情况稳定。且本次拟购入基础设施项目为市场化经营的高标仓，市场化程度高、市场需求旺盛，外部管理机构设置有合理的换租及招租制度，可以保证仓储物流资产的经营稳定性。

综上所述，基金管理人、计划管理人认为重要现金流提供方及其关联方所与拟购入项目公司间的合作均为市场化租赁业务，经营情况稳定，未发现重要现金流提供方及其关联方存在严重违法失信行为。截至尽职调查基准日，重要现金流提供方及其关联方作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

四、本次拟购入基础设施项目对外借款情况

根据普洛斯中国说明并经审阅相关拟购入项目公司对外借款合同[14]，截至 2022 年 12 月 31 日，除（i）青岛普洛斯存在一笔债权人为交行青岛分行的青岛普洛斯特定债务；（ii）鹤山普洛斯存在两笔债权人分别为中行天河支行及普洛斯中国的鹤山普洛斯特定债务；以及（iii）重庆普南存在两笔债权人分别为重庆普南境外股东及 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.的重庆普南特定债务外，拟购入项目公司不存在其他对外举借贷款[15]的情形。

就上述青岛普洛斯特定债务、鹤山普洛斯特定债务与重庆普南特定债务（单称或统

[14] 为免疑问，不包括截至 2022 年 12 月 31 日重庆普南虽已签署但尚未实际提款的对外举借贷款的贷款合同。

[15] 为免疑问，不包括截至 2022 年 12 月 31 日重庆普南虽已签署但尚未实际提款的对外举借贷款的贷款合同项下的借款。

称为“**拟购入项目公司特定债务**”），债权人交行青岛分行、中行天河支行已分别出具交行青岛分行同意函、中行天河支行同意函，分别同意青岛普洛斯、鹤山普洛斯提前偿还青岛普洛斯贷款合同、鹤山普洛斯贷款合同 1 项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并协助办理相应的抵押/质押担保注销登记手续；鹤山普洛斯提前偿还债权人为普洛斯中国的鹤山普洛斯特定债务 2、重庆普南提前偿还债权人分别为重庆普南境外股东、GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.的重庆普南特定债务 1 及重庆普南特定债务 2 均不需要取得相应债权人的事先同意。

就上述拟购入项目公司特定债务的清偿，相应拟购入项目公司签署的《第 2 期专项计划股东借款合同》约定，第 2 期资产支持专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间一次性或分期向相应拟购入项目公司提供股东借款，用于定向偿还拟购入项目公司特定债务以及支付相应拟购入项目公司应付股东分红款及预提所得税（如涉及）等合同约定用途。在相关拟购入项目公司偿还完毕相应的拟购入项目公司特定债务后，相应借款合同项下的债权债务关系将终止。根据相应拟购入项目公司签署的《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，相应拟购入项目公司特定债务清偿完毕为计划管理人向对应拟购入项目公司境外股东支付股权转让价款的先决条件之一。相应《第 2 期专项计划股东借款合同》及《第 2 期专项计划股权转让协议》约定的上述拟购入项目公司特定债务偿还安排符合《基础设施基金指引》第二十八条规定。

第十五部分 现金流测算分析及未来运营展望

一、基础设施项目的未来运营展望及主要运营策略

（一）未来运营展望及总体运营策略

本基金已持有的基础设施项目位于北京市、广东省广州市和佛山市以及江苏省苏州市核心集散地，分布于京津冀、大湾区、长三角三大城市群。本次拟购入基础设施项目位于山东省青岛市、广东省江门市和重庆市，分布于环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈，交通便利，产业聚集度高。前述拟购入基础设施项目能够吸收一线城市及强二线城市的外溢需求，需求强劲，具有较强的租金增长潜力，有利于基础设施资产持续稳定运营并争取实现资产增值。本基金已持有及本次扩募发售拟购入的基础设施项目，现金流稳定，具有良好的租户结构及较好的运营过往业绩。新基础设施项目的购入，是对基金已持有基础设施资产覆盖区域的补充，可以有效分散本基金基础设施资产地域风险，有利于拓展本基金持有的仓储物流园区辐射范围，形成全国网络化布局，使本基金在获取稳定现金流同时兼具成长性。

现代物流业是与国民经济紧密融合的基础性现代服务业，宏观经济环境、租户对未来发展的信心等，均会影响仓储物流市场需求的增长。本基金成立以来，国际形势的不稳定性增加，宏观经济面临压力，这些因素增加了外部环境的不确定性。电商自建仓库对租赁需求的冲击，外卖和生鲜行业发展增速的变化等，对仓储物流园区的招租造成了直接不利影响。面对这样的市场环境，基金管理人和外部管理机构在基金运作期内适时对市场租赁需求的变化和风险进行分析，并根据区域市场有针对性地动态优化调整经营策略；积极开展空置面积的招商去化工作，推进潜在客户签约；提前与租户开展到期租约续租的沟通，关注主要租户的到期续租意向，视情况及时启动与储备租户的沟通，缩短换租潜在空置期；提升园区运营效率，控制成本支出，力争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的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。积极响应“十四五”规划对绿色发展的要求，减少碳排放使用清洁能源，持续推动园区绿色智能化运营。

未来，基金管理人和外部管理机构将继续尽职履责，关注宏观经济变化以及相关行

业发展动态，及时对市场租赁需求的变化和风险进行分析，重点关注拟购入基础设施项目所属区域市场变化和经营情况。将积极推动多元化的仓储及增值服务，如向租户提供定制化、更便捷的服务，以满足租户不断提高的租赁需求，从而提升客户粘性，增强园区运营稳定性。

（二）拟购入基础设施项目具体经营策略

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

普洛斯青岛前湾港国际物流园位于青岛前湾保税港区，青岛前湾保税港区是中国第八个保税港区、北方最大的集装箱港。青岛前湾保税港区位于胶州湾西岸，规划面积 9.72 平方公里，包括 4.8 平方公里码头作业区和 4.92 公里物流仓储加工区、港口配套服务区等功能区。青岛前湾保税港区是全国唯一一家按照“功能整合、政策叠加”的要求，以保税区、保税物流园区以及临近港口整合转型升级形成的保税港区，综合了三者的所有功能和政策并实现区港合一，拥有其他保税区域所没有的口岸功能，省去了繁冗的转关手续，降低了物流成本。为企业开展新的业务模式提供更多便利，是我国建设自由贸易区的先行实验区。

市场需求方面，近年来，青岛市社会零售品消费额普遍较上一年增长，消费力的提升带动了高标仓需求的增长；此外，家电家具等制造业、大宗商品交易及期货交割等均有较稳定的高标仓租赁需求。另外，青岛市作为沿黄流域和环太平洋西岸重要的国际贸易口岸和海上运输枢纽，青岛港与世界 130 多个国家和地区的 450 多个港口有贸易往来，港口吞吐量跻身全球前十位，对仓储物流有较高的需求。根据交通运输部发布数据显示，2022 年山东港口青岛港完成货物吞吐量 6.58 亿吨，同比增长 4.3%；完成集装箱吞吐量 2,567 万标箱，同比增长 8.3%，均位居全国第四位。货物吞吐量和集装箱吞吐量实现双增长，为物流市场的发展提供广阔市场。

从供给端角度分析，预计至 2025 年，青岛市将有 4 个项目、总建筑面积约 29.5 万平方米入市未来供应中，约有 16.5 万平方米的高标仓将以自用为主，市场化运营的高标仓面积约为 13.0 万平方米。上述已知新增供应均位于青岛前湾保税港区以外区域，不对本项目有保税需求的租赁需求构成直接竞争关系。

目前普洛斯青岛前湾港国际物流园主要租户为从事跨境供应链业务及第三方物流

企业，按照可租赁面积计算，63.0%的租赁面积对应租户从事跨境供应链业务且主要服务于大宗商品进出口业务，37.0%的租赁面积对应租户从事第三方物流业务。

结合前述前湾保税港区作为中国北方最大的集装箱港的特色，未来普洛斯青岛前湾港国际物流园将继续基于大宗商品贸易服务、跨境电商供应链以及第三方物流服务商为主要的租户基础。

2、普洛斯江门鹤山物流园

江门市位于珠江三角洲西岸城市中心，是粤港澳大湾区建设的节点城市，在粤港澳大湾区的战略发展规划中，江门处于“承东启西”的要脉位置，与广佛都市圈、深港经济区两大龙头的陆路距离均在 100 公里左右，构成了粤港澳大湾区的“黄金三角地带”，是大湾区通向粤西和大西南的枢纽门户。江门市《珠西物流枢纽中心产业新城总体发展规划（2020-2035）》总体规划确定了鹤山市作为江门货运物流产业核心区位，为珠西物流产业提供支持。江门市作为湾区西岸的枢纽节点功能日益加强，高端仓储主要布局于鹤山，位于珠三角环线高速沿线，毗邻广佛高速，辐射湾区西岸，吸引三方物流和电商企业布局。

市场需求方面，2021-2022 年，粤港澳大湾区内主要物流城市经济持续向好发展，在制造业、社会消费零售、电商等行业的带动下，区域内高标仓市场需求旺盛，市场租金市场表现保持稳步上升的趋势。自 2020 年开始，粤港澳大湾区的主要城市仓储用地需求逐步向西外溢至江门，预计未来江门鹤山将不断承接大湾区的物流需求。

市场供给方面，作为粤港澳大湾区中物流重点发展城市，江门市已规划众多知名物流运营商的仓储物流园区，预计至 2024 年市场化运营商新增供应 46 万平方米。新增供应会给区域市场带来一定租赁压力，但由于江门平均租金明显低于粤港澳大湾区其他物流节点城市水平，承载了大量广州、佛山等区域外溢的需求，因此预计不会对长期出租率形成较大影响。

从经营策略而言，鉴于当前重要现金流提供方租户 A 作为主要租户租赁江门鹤山项目较大可租赁面积，且自行投入较大规模的资本性支出用于建设自动化传送带，运营团队首要工作是保持与其的紧密沟通，确保其租赁稳定。

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

普洛斯（重庆）城市配送物流中心位于重庆公路物流基地，该基地是国家级公路物流枢纽、“1+3”国际物流分拨中心运营基地和重庆市承接公铁水路多式联运的重要平台及建设陆海新通道的重要载体。

需求方面，根据国家邮政局公布 2022 年邮政行业运行情况数据显示，2022 年全年全国快递业务量累计完成 1,105.8 亿件，同比增长 2.1%，重庆同指标同比增长 11.5%，显著高于全国平均水平。该指标侧面显示重庆物流市场活跃度高，需求旺盛。供需情况的改善将进一步促进该片区项目的稳定运营。

市场供给方面，重庆市作为西部重要物流枢纽城市，近年有充足的仓储用地供应，根据戴德梁行数据显示，未来供应方面，2023 年至 2024 年预计仅有 5 个项目新增入市，入市总建筑面积约为 33 万平方米，全部位于空港片区与巴南区。巴南片区仅有两个新增项目，其中京东亚洲一号重庆巴南物流园为京东自用仓库，另一市场化项目约 4 万平方米，目前已基本完成去化达到稳定运营状态。因此，未来中短期内巴南片区高标库新增供应量预计较少。

重庆公路物流正在积极融入西部陆海新通道建设，立足重庆、辐射西南、联动全国，形成重庆物流体系中的综合性枢纽级公路物流基地、西南地区重要陆路物流配送基地和全国物流网络重要节点。2022 年 9 月，重庆公路物流基地金鹅路一期工程项目关键线路桥梁工程架梁施工圆满完成，宣告该桥安全顺利架通。金鹅路作为物流基地重要支线道路，建成通车后，将极大改善园区交通现状，大幅提升巴南区域的经济商贸活跃度，有利于刺激仓储物流的进一步需求增加。

重庆公路物流基地，是国家“一带一路”和西部陆海新通道项目的主要承载地，已全面形成电子商务、国际贸易、专业市场及综合现代物流产业集群。招商团队一方面加强对需求较为稳定的传统三方快递快运、大消费类租户的同时，前瞻分析租户结构，调减周期性较强的租户占比，深度挖掘新经济产业中的新增需求。同时，普洛斯集团大客户部门将统筹挖掘新经济发展中的新增需求，重点推动高端制造、科技研发类企业的招商接洽以及新能源等高精尖产业落地，为地区招商团队赋能助力，进一步引导园区租户结构和租户质量的双升级，以促进园区的高质量稳定发展。

二、基金可供分配金额预测情况

根据《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》（简称“《操作指引》”）《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》（简称“《新购入基础设施项目指引》”），基金管理人编制了自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止年度及自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止（以下简称“预测期”）的包括已持有基础设施项目和拟购入基础设施项目在内的《基金可供分配金额测算报告》。《基金可供分配金额测算报告》包括中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司模拟合并现金流量表、拟购入项目公司模拟利润表及模拟可供分配金额计算表、拟购入项目公司模拟现金流量表及相关附注。《基金可供分配金额测算报告》经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并出具了编号为毕马威华振专字第 2300731 号的模拟可供分配金额测算报告审核报告。

《基金可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的，并且披露了基金管理人认为对评估基金可供分配金额测算报告至关重要的所有重要信息。虽然基金可供分配金额测算报告是根据审慎原则编制的，但基金可供分配金额测算报告所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

本次扩募完成后，中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金将持有 10 处基础设施项目，包括已持有的 7 处基础设施项目和本次扩募的 3 处基础设施项目。本基金于 2021 年 6 月首次发售上市时发售金额为 58.35 亿元，本次扩募基金平价模拟发售规模为 17.34 亿元[16]，扩募拟发售募集资金规模上限为 18.53 亿元。本次扩募发售待中国证监会对本基金变更注册予以批复，经基金份额持有人大会表决通过后进行，本次扩募发售实际募集金额根据扩募发售结果最终确定。

需特别说明的是，因本基金实际取得拟购入项目公司控股权的日期（以下简称“权

[16] 本次拟购入基础设施资产于 2022 年 12 月 31 日的估值合计为 15.72 亿元。根据模拟汇总净资产表，拟购入基础设施项目于 2022 年 12 月 31 日的总资产约为人民币 17.56 亿元，经营性负债金额合计约人民币 0.22 亿元（应付账款余额约人民币 0.001 亿元，预收款项余额约人民币 0.003 亿元，其他应付款中的其他项目余额约人民币 0.22 亿元。经营性负债=应付账款+预收款项+其他应付款中的其他项目，即人民币 0.22 亿元），拟购入基础设施项目总资产扣减经营性负债后净额约为 17.34 亿元。

利义务转移日”）并非 2022 年 12 月 31 日，故本基金的预测可供分配金额与预测现金流分派率需要根据本基金对拟购入基础设施项目享有控股权的实际天数进行折算。

本基金模拟合并利润表、模拟可供分配金额计算表和模拟合并现金流量表如下：

（一）模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本次扩募完成后，本基金 2023 年全年、2024 年全年模拟合并利润表如下：

表 15-2-1-1：预测期基金模拟合并利润表

单位：元

名称	2023 年预测	2024 年预测
一、营业总收入	**488,693,492.65**	**508,886,832.44**
1.营业收入	476,207,337.04	497,793,632.56
2.利息收入	12,486,155.61	11,093,199.88
二、营业总成本	**514,206,966.59**	**521,823,374.05**
1.营业成本	363,611,123.76	365,333,675.90
2.利息支出	7,683,412.99	7,683,413.00
3.税金及附加	58,618,134.25	59,743,962.51
4.管理费用	2,549,193.32	6,471,687.10
5.管理人报酬	76,378,202.27	77,573,735.54
6.托管费	756,900.00	756,900.00
7.其他费用	4,610,000.00	4,260,000.00
营业亏损	**-25,513,473.94**	**-12,936,541.61**
三、亏损总额	**-25,513,473.94**	**-12,936,541.61**
减：所得税费用	-65,715,848.79	-62,752,875.88
四、净利润	**40,202,374.85**	**49,816,334.27**

根据《基金可供分配金额测算报告》，本次扩募完成后，本基金 2023 年全年、2024 年全年模拟可供分配金额计算表如下：

表 15-2-1-2：预测期基金模拟可供分配金额计算表

单位：元

名称	2023 年预测	2024 年预测
净利润	**40,202,374.85**	**49,816,334.27**
税息折旧及摊销前利润调整项		
基础设施项目资产的折旧与摊销	335,074,768.11	339,495,744.57
利息支出	7,683,412.99	7,683,412.99
所得税费用	-65,715,848.79	-62,752,875.88
税息折旧及摊销前利润	**317,244,707.16**	**334,242,615.95**
可供分配金额调整项		
(一) 当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,734,000,000.00	
1.1 购买项目公司股权的支出	-854,138,779.26	
1.2 偿还项目公司于预测期期初的借款	-547,610,356.89	
1.3 支付对原始权益人宣告的股利	-307,031,602.83	
1.4 偿付项目公司于预测期期初的应付利息	-25,219,261.02	
(五) 支付的利息及所得税费用	-24,545,354.13	-28,717,795.68
5.1 专项计划利息收入增值税	-7,683,412.99	-7,683,412.99
5.2 项目公司当期所得税费用	-16,861,941.14	-21,034,382.69
(六) 应收和应付项目的变动	824,498.75	-6,206,131.95
6.1 应收及应付款项的变动	16,799,249.96	4,059,493.59
6.2 租金收入会计计量金额与实收租金的差异	-3,557,431.76	-402,641.98
6.3 支付的租赁佣金	-12,417,319.45	-9,862,983.56
(七) 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	-28,695,367.68	-13,540,333.27
7.1 重大资本性支出	-15,718,907.25	-12,694,800.00
7.2 预留经营活动所需现金	-12,976,460.43	-845,533.27
(八) 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	1,814,542,204.21	69,767,115.32
8.1 基础设施基金发行份额募集的资金	1,734,000,000.00	-
8.2 期初现金余额	80,542,204.21	69,767,115.32

名称	2023 年预测	2024 年预测
可供分配金额	**345,370,688.31**	**355,545,470.37**
预测分配金额	**345,370,688.31**	**355,545,470.37**

根据《基金可供分配金额测算报告》，本次扩募完成后，本基金 2023 年全年、2024 年全年模拟合并现金流量表如下：

表 15-2-1-3：预测期基金模拟合并现金流量表

单位：元

名称	2023 年预测	2024 年预测
一、经营活动产生的现金流量：		
房产租赁收到的现金	499,830,854.44	526,042,845.40
经营活动现金流入小计	499,830,854.44	526,042,845.40
接受劳务支付的现金	-38,228,546.12	-42,695,035.19
支付的各项税费	-97,056,163.21	-104,357,821.68
支付其他与经营活动有关的现金	-75,825,041.79	-83,081,087.09
经营活动现金流出小计	-211,109,751.12	-230,133,943.96
经营活动产生的现金流量净额	288,721,103.32	295,908,901.44
二、投资活动产生的现金流量：		
取得利息收入收到的现金	12,486,155.61	11,093,199.88
投资活动现金流入小计	12,486,155.61	11,093,199.88
购建投资性房地产、固定资产等长期资产所支付的现金	-15,718,907.25	-12,694,800.00
投资支付的现金	-854,138,779.26	
投资活动现金流出小计	-869,857,686.51	-12,694,800.00
投资活动（使用）/产生的现金流量净额	-857,371,530.90	-1,601,600.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,734,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,734,000,000.00	
偿还借款支付的现金	-547,610,356.88	
向原始权益人分配股利支付的现金	-307,031,602.83	
向本基金投资者分配股利支付的现金	-132,021,471.31	-345,370,688.31
偿付利息支付的现金	-32,902,674.01	-7,683,412.99
筹资活动现金流出小计	-1,019,566,105.03	-353,054,101.30

名称	2023 年预测	2024 年预测
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	714,433,894.97	-353,054,101.30
四、现金及现金等价物净增加额	**145,783,467.39**	**-58,746,799.98**
加：期/年初现金及现金等价物余额	646,760,313.09	792,543,780.48
五、期/年末现金及现金等价物余额	**792,543,780.48**	**733,796,980.50**

（二）拟购入基础设施项目模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金拟购入的基础设施项目 2023 年全年、2024 年全年模拟合并利润表如下：

表 15-2-2-1：预测期拟购入基础设施项目模拟合并利润表

单位：元

名称	2023 年预测	2024 年预测
一、营业总收入	**128,567,524.89**	**131,305,294.36**
1.营业收入	125,357,328.09	128,272,707.94
2.利息收入	3,210,196.80	3,032,586.42
二、营业总成本	**133,580,640.92**	**135,876,307.17**
1.营业成本	92,619,069.78	93,435,841.69
2.利息支出	1,870,772.89	1,870,772.89
3.税金及附加	19,268,223.38	19,630,971.11
4.管理费用	658,722.22	1,745,869.44
5.管理人报酬	18,030,452.65	18,409,452.04
6.托管费	173,400.00	173,400.00
7.其他费用	960,000.00	610,000.00
三、亏损总额	**-5,013,116.03**	**-4,571,012.81**
减：所得税费用	-14,644,841.81	-14,406,588.15
四、净利润	**9,631,725.78**	**9,835,575.34**

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金拟购入的基础设施项目 2023 年全年、2024 年全年模拟可供分配金额计算表如下：

表 15-2-2-2：预测期拟购入基础设施项目模拟可供分配金额计算表

单位：元

名称	2023 年预测	2024 年预测
净利润	**9,631,725.78**	**9,835,575.34**
税息折旧及摊销前利润调整项		
基础设施项目资产的折旧与摊销	81,586,925.33	83,080,727.87
利息支出	1,870,772.89	1,870,772.89
所得税费用	-14,644,841.81	-14,406,588.15
税息折旧及摊销前利润	**78,444,582.19**	**80,380,487.95**
可供分配金额调整项		
(一) 当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,734,000,000.00	
1.1 购买项目公司股权的支出	-854,138,779.26	
1.2 偿还项目公司于预测期期初的借款	-547,610,356.89	
1.3 支付对原始权益人宣告的股利	-307,031,602.83	
1.4 偿付项目公司于预测期期初的应付利息	-25,219,261.02	
(五) 支付的利息及所得税费用	-5,658,534.14	-6,847,213.44
5.1 专项计划利息收入增值税	-1,870,772.89	-1,870,772.89
5.2 项目公司当期所得税费用	-3,787,761.25	-4,976,440.55
(六) 应收和应付项目的变动	12,826,431.05	-3,683,516.16
6.1 应收及应付款项的变动	23,114,221.95	3,374,227.47
6.2 租金收入会计计量金额与实收租金的差异	-7,272,790.90	-3,802,743.63
6.3 支付的租赁佣金	-3,015,000.00	-3,255,000.00
(七) 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	-22,460,759.91	-3,325,799.38
7.1 重大资本性支出	-3,296,907.25	-3,296,800.00
7.2 预留经营活动所需现金	-19,163,852.66	-28,999.38
(八) 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	1,754,542,204.21	21,767,115.32
8.1 基础设施基金发行份额募	1,734,000,000.00	

名称	2023 年预测	2024 年预测
集的资金		
8.2　期初现金余额	20,542,204.21	21,767,115.32
可供分配金额	**83,693,923.40**	**88,291,074.29**
预测分配金额	**83,693,923.40**	**88,291,074.29**

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金拟购入的基础设施项目 2023 年全年、2024 年全年模拟合并现金流量表如下：

表 15-2-2-3：预测期拟购入基础设施项目模拟合并现金流量表

单位：元

名称	2023 年预测	2024 年预测
一、经营活动产生的现金流量：		
房产租赁收到的现金	126,498,734.34	133,343,027.12
经营活动现金流入小计	126,498,734.34	133,343,027.12
接受劳务支付的现金	-15,015,742.38	-15,769,965.98
支付的各项税费	-26,840,511.38	-29,426,852.08
支付其他与经营活动有关的现金	-369,425.36	-19,458,264.24
经营活动现金流出小计	-42,225,679.12	-64,655,082.30
经营活动产生的现金流量净额	84,273,055.22	68,687,944.82
二、投资活动产生的现金流量：		
取得利息收入收到的现金	3,210,196.80	3,032,586.42
投资活动现金流入小计	3,210,196.80	3,032,586.42
购建投资性房地产、固定资产等长期资产所支付的现金	-3,296,907.25	-3,296,800.00
投资支付的现金	-854,138,779.26	
投资活动现金流出小计	-857,435,686.51	-3,296,800.00
投资活动使用的现金流量净额	-854,225,489.71	-264,213.58
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,734,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,734,000,000.00	
偿还借款支付的现金	-547,610,356.89	
向原始权益人分配股利支付的现金	-307,031,602.83	
向本基金投资者分配股利支付的现金		-83,693,923.40

名称	2023 年预测	2024 年预测
偿付利息支付的现金	-27,090,033.91	-1,870,772.89
筹资活动现金流出小计	-881,731,993.63	-85,564,696.29
筹资活动使用的现金流量净额	852,268,006.37	-85,564,696.29
四、现金及现金等价物净增加额	**82,315,571.88**	**-17,140,965.05**
加：期/年初现金及现金等价物余额	164,955,535.52	247,271,107.40
五、期/年末现金及现金等价物余额	**247,271,107.40**	**230,130,142.35**

（三）本次交易对基金可供分配金额及分派率的影响

本基金于 2023 年度和 2024 年度的模拟可供分配金额分别为 261,676,764.91 元、267,254,396.08 元。本次扩募完成前基金市值[17]约为 74.16 亿元，因此，基于本次扩募完成前基金市值计算的本基金于 2023 年度的预测现金分派率为 3.53%，2024 年度的预测现金分派率为 3.60%。

本次扩募基金发售金额上限为 18.53 亿元。2023 年和 2024 年拟购入基础设施项目模拟可供分配金额分别为 83,693,923.40 元、88,291,074.29 元。基于本次扩募基金发售金额上限的拟购入基础设施项目 2023 年度预测现金分派率为 4.52%，2024 年度预测现金分派率为 4.76%。

本次扩募完成后模拟基金市值[18]合计约为 92.69 亿元，本基金及拟购入项目公司于 2023 年度和 2024 年度的预测可供分配金额分别为 345,370,688.31 元、355,545,470.37 元，因此，基于本次扩募完成后模拟基金市值计算的本基金及拟购入项目公司于 2023 年度的预测现金分派率为 3.73%，2024 年度的预测现金分派率为 3.84%。

具体情况如下表（单位：万元）：

名称	2023 年预测	2024 年预测
合并模拟可供分配金额（①）	34,537.07	35,554.55
拟购入基础设施项目模拟可供分配金额（②）	8,369.39	8,829.11

[17] 本次扩募完成前基金市值= 2023 年 4 月 18 日（不含当日）前 20 个交易日的交易均价×基金份额。其中 2023 年 4 月 18 日（不含当日）前 20 个交易日交易均价=2023 年 4 月 18 日（不含当日）前 20 个交易日基金交易总额÷2023 年 4 月 18 日（不含当日）前 20 个交易日基金交易总量，不含大宗交易。

[18] 本次扩募完成后模拟基金市值=本次扩募完成前基金市值+本次扩募基金发售金额上限。

名称	2023 年预测	2024 年预测
已持有基础设施项目模拟可供分配金额（③=①-②）	26,167.68	26,725.44
2023 年 4 月 18 日前 20 个交易日基金平均市值（④）		741,589.81
交易完成前分派率（⑤=③/④）	**3.53%**	**3.60%**
本次扩募基金发售规模上限（⑥）		185,300.00
拟购入基础设施项目预测现金分派率（⑦=②/⑥）	**4.52%**	**4.76%**
交易完成后模拟基金市值（⑧=④+⑥）		926,889.81
交易完成后预测现金分派率（⑨=①/⑧）	**3.73%**	**3.84%**

三、基金预测期模拟可供分配金额测算的核心假设

《基金可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的。虽然基金可供分配金额测算报告是根据审慎原则编制的，但基金可供分配金额测算报告所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

（一）模拟可供分配金额测算基本假设

《基金可供分配金额测算报告》假设于 2022 年 12 月 31 日已完成对拟收购基础设施项目公司的收购。基金模拟可供分配金额测算报告是以中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及扩募基础设施项目公司采用特殊编制基础编制的于 2022 年 12 月 31 日的模拟汇总资产表为基础，根据基础设施资产（包括已持有和拟购入）于预测期开始日的租赁信息和相关假设编制的。

基金运作期内，基金合并报表层面除投资性房地产科目采用成本模式进行后续计量外，所采用的会计政策在重大方面与项目公司“模拟汇总净资产表”中采用的会计政策一致。

在测算年度模拟可供分配金额过程中，先将预测的合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润(EBITDA)，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定模拟可供分配金额计算调整项。

基金管理人编制预测期内《基金可供分配金额测算报告》时考虑目前的宏观经济和市场情况而采用的一般性假设如下：

（1）在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市

场或经济状况将不会有实质性的变化。

（2）在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

（3）假设基于目前已颁布出台并有效的税收法律法规，未考虑适用的税收优惠政策。在目前经营的任何国家或地区，税基或税率(无论是直接还是间接) 都不会有实质性的变化。

（4）目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

（5）业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

（6）有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展。

（7）无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。

（8）业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

（9）市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。

（10）不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

（11）经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

（12）不会受到本招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

（13）目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对《基金可供分配金额测算报告》产生重大影响。

（14）在预测期内，投资性房地产无处置计划。

（15）在预测期内，预测期期初已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕。

（16）主要租户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

（17）本基金本次扩募发行募集的资金，扣除必要税费（如有），假设 100%投资于第 2 期基础设施资产支持专项计划，用于第 2 期资产支持专项计划向原始权益人支付购买拟购入项目公司股权的对价以及向拟购入项目公司发放借款。第 2 期资产支持专项计划向拟购入项目公司发放的借款将用于偿还拟购入项目公司向其他企业的贷款以及应付利息，支付拟购入项目公司对原始权益人的应付股利以及因股利分配需替原始权益人代缴的所得税。

（18）未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品的影响。

（19）本次扩募发售完成前，最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额，将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。预测期内未考虑本次扩募发售完成前累计未分配利润对可供分配金额的影响。

（20）在预测期内，假设本基金不会发生第二次扩募。

（二）模拟可供分配金额测算具体假设

1、营业收入

（1）预测营业收入构成

预测的营业收入包含现有租约产生的租金及物业管理服务费收入、预计现有租约到期后按照市场租金及物业管理服务费计算的新签租约租金及物业管理服务费收入。

其中：

（i）现有租约产生的租金及物业管理服务费收入为现有租约每平方米不含税租金及物业管理服务费乘以出租面积，而现有租约的签约面积为可租赁面积乘以出租率；新签租约预测的合同月租金及物业管理服务费收入为预测的每平方米每月平均不含税租金及物业管理服务费乘以预测出租面积，而预测出租面积为预测期期初可租赁面积乘以预测出租率。根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算各年度

的收入确认金额。即：

现有租约月租金及物业管理服务费收入=每平方米每月租金（不含税）×现有租约的签约面积

新签租约月租金及物业管理服务费收入=预测的每平方米每月平均租金（不含税）×可租赁面积×预测出租率

首批项目公司预测期内现有租约、新签租约产生的租金及物业费收入的占比如下：

名称	2023 年预测		2024 年预测	
	现有租约占比	新签租约占比	现有租约占比	新签租约占比
北京普洛斯空港物流发展有限公司	79.05%	20.95%	37.36%	62.64%
普洛斯 (广州) 保税仓储有限公司	9.49%	10.51%	0.00%	100.00%
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	68.41%	31.59%	48.71%	51.29%
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	99.99%	0.01%	92.65%	7.35%
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	92.88%	7.12%	66.77%	33.23%
昆山普淀仓储有限公司	92.32%	7.68%	86.67%	13.33%

拟购入项目公司预测期内现有租约、新签租约产生的租金及物业费收入的占比如下：

名称	2023 年预测		2024 年预测	
	现有租约占比	新签租约占比	现有租约占比	新签租约占比
普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	69.00%	31.00%	30.48%	69.52%
鹤山普洛斯物流园有限公司	59.73%	40.27%	38.98%	61.02%
重庆普南仓储服务有限公司	72.66%	27.34%	14.71%	85.29%

（2）预测营业收入假设

上述预测结果依赖于一系列的假设，而这些假设是本基金管理人根据原始权益人提供的物流园区的历史运营情况、外部管理机构对预测期内项目公司的经营计划、第三方评估机构提供的类似仓储物流房地产的发展经验及该区域仓储物流房地产的市场状况作出的，包括：

（i）预测期内各项目公司的可租赁面积保持不变，即等于预测期期初的可出租面积。

预测期期初，首批项目公司的可租赁面积如下：

名称	可租赁面积 (平方米)
北京普洛斯空港物流发展有限公司空港物流园	128,060.52
北京普洛斯空港物流发展有限公司通州光机电物流园	40,530.16
普洛斯 (广州) 保税仓储有限公司	43,894.50
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	112,756.93
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	106,737.08
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	94,434.39
昆山普淀仓储有限公司	181,223.10

预测期期初， 拟购入项目公司的可租赁面积如下：

名称	可租赁面积 (平方米)
普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	123,854.94
鹤山普洛斯物流园有限公司	124,522.49
重庆普南仓储服务有限公司	207,197.77

（ii）基于项目公司历史期间的租金增长率、第三方评估机构对项目公司所在区域仓储物流房地产市场的调研及未来规划发展等，假设预测期内每平方米每月平均不含税租金及物业管理服务费，以预测期开始日的租金及物业管理服务费水平为基础，预测期开始日起的 12 个月期间内，市场租金及物业管理服务费保持不变，次年较前一年保持 0%至 4%的增长率。现有租约的每平方米每月不含税租金和物业管理费，根据各项合同约定的实际调整时点相应进行调整。

预测期期初，首批项目公司新签租约的每平方米每月平均不含税市场租金及物业管理服务费如下：

名称	平均市场租金及物业管理服务费 (人民币元)
北京普洛斯空港物流发展有限公司空港物流园	56.13-83.42
北京普洛斯空港物流发展有限公司通州光机电物流园	66.25-68.30
普洛斯 (广州) 保税仓储有限公司	21.69-33.70

名称	平均市场租金及物业管理服务费(人民币元)
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	43.69
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	38.20
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	36.35
昆山普淀仓储有限公司	35.01

预测期期初， 拟购入项目公司新签租约的每平方米每月平均不含税市场租金及物业管理服务费如下：

名称	平均市场租金及物业管理服务费(人民币元)
普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	33.46
鹤山普洛斯物流园有限公司	29.81
重庆普南仓储服务有限公司	20.08

首批项目公司的租金及物业管理服务费年增长率预测如下表：

名称	租金及物业管理服务费年增长率预测
北京普洛斯空港物流发展有限公司空港物流园	2%
北京普洛斯空港物流发展有限公司通州光机电物流园	5%
普洛斯 (广州) 保税仓储有限公司	5%
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	2%
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	4%
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	4%
昆山普淀仓储有限公司	4%

拟购入项目公司的租金及物业管理服务费年增长率预测如下表：

名称	租金及物业管理服务费年增长率预测
普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	3%
鹤山普洛斯物流园有限公司	4%
重庆普南仓储服务有限公司	0%[1]~4%

注 1：重庆普南仓储服务有限公司的大多数现有租约于预测期的租金及物业管理服务费实际年增长

率为 4%，极少数现有租约的实际年增长率为 0%。基于项目公司历史期间的租金增长率、第三方评估机构对项目公司所在区域仓储物流房地产市场的调研及未来规划发展等，假设预测期内新签租约的租金及物业管理服务费年增长率为 0%。

（iii）各项目公司的物流园由若干个租赁单元组成。截至 2022 年 12 月 31 日的已出租单元，按照现有租赁合同约定的租赁期执行完毕。基于项目公司历史期间的实际出租面积占可租赁面积的比例（“历史出租率”）及第三方评估机构对项目公司所在区域的仓储物流房地产市场的调研，经计算，历史期及预测期首批项目公司出租率明细如下表所示：

名称	2019 年历史出租率实际	2020 年历史出租率实际	2021 年历史出租率实际	2022 年历史出租率实际	2023 年出租率预测	2024 年出租率预测
北京普洛斯空港物流发展有限公司	100%	93%[1]	98%	86%	88%	94%
普洛斯 (广州) 保税仓储有限公司	100%	100%	100%	100%	99%	94%
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	89%	99%	100%	100%	93%	99%
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	96%	85%[1]	100%	100%	100%	98%
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	92%	98%	100%	99%	99%	99%
昆山普淀仓储有限公司	93%	72%[1]	97%	96%	92%	97%

注 1：2020 年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及北京普洛斯空港物流发展有限公司历史出租率下降主要是由于租户换租导致，截至 2020 年 12 月 31 日出租率已分别回升至 100%、97%及 98%。

历史期及预测期拟购入项目公司出租率明细如下表所示：

名称	2019 年历史出租率实际	2020 年历史出租率实际	2021 年历史出租率实际	2022 年历史出租率实际[3]	2023 年出租率预测	2024 年出租率预测
普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	100%	96%	70%	94%	97%	97%
鹤山普洛斯物流园有限公司	88%	67%	93%	92%	84%	90%
重庆普南仓储服务有限公司	74%	77%	83%	78%	74%	76%

（iv）假设租约到期时全部换租，新签订的合同租赁期为 3 年，其中，对于鹤山普洛斯物流园有限公司和重庆普南仓储服务有限公司，更换租户导致的空置期和免租期分别共计 60 天，其他项目公司更换租户导致的空置期和免租期分别共计 30 天。

（v）2023 年北京普洛斯空港物流发展有限公司、昆山普淀仓储有限公司、鹤山普洛斯物流园有限公司、普洛斯(青岛)前湾港国际物流发展有限公司和重庆普南仓储服务有限公司的个别仓库，根据历史情况以及目前租户洽谈情况适当延长了 2023 年的空置期。

（vi）当期收缴率 [1]：基于历史期间项目公司的当期收缴率，预测期内假设的首批项目公司当期收缴率如下表所示：

名称	2019 年实际	2020 年实际	2021 年实际	2022 年实际	2023 年预测	2024 年预测
北京普洛斯空港物流发展有限公司	98.0%	98.0%	99.1%	99.5%	99.5%	99.5%
普洛斯 (广州) 保税仓储有限公司	99.7%	99.3%	99.0%	99.9%	99.9%	99.9%
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	98.7%	96.3%	98.0%	95.1%	94.6%	95.0%
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	99.6%	99.6%	99.5%	98.9%	99.0%	98.9%
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	99.3%	99.7%	96.7%	98.7%	98.7%	98.7%
昆山普淀仓储有限公司	97.0%	92.8%	97.1%	99.4%	99.5%	99.5%

注 1：当期收缴率 ＝1 - 预测期当年年末应收账款余额/ 年化营业收入

基于历史期间项目公司的当期收缴率， 预测期内假设的拟购入项目公司的当期收缴率如下表所示：

名称	2019 年实际	2020 年实际	2021 年实际	2022 年实际	2023 年预测	2024 年预测
普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	100.0%	100.0%	92.6%	99.9%	99.9%	99.9%
鹤山普洛斯物流园有限公司	99.0%	98.2%	99.9%	99.4%	99.4%	99.5%
重庆普南仓储服务有限公司	90.1%	91.7%	95.7%	96.9%	96.8%	96.7%

2、利息收入

营业总收入中利息收入为货币资金产生的存款利息收入。

3、营业成本

营业成本包括与项目公司运营相关的物业服务费、保险费、投资性房地产折旧摊销额等，各类费用均根据相应的合同约定、项目公司历史情况及本基金未来费用预算测算

得出。其中，保险费包括财产一切险、营业中断险、公众责任险，财产一切险的保费为建筑物保额的固定比例，营业中断险的保费为不含税运营收入或建筑物保额的固定比例，公众责任险的保费则是按照建筑面积和固定费率计算。本基金存续期间的合并财务报表中，以购买日项目公司投资性房地产的公允价值为购置成本，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产预计使用寿命内计提的折旧摊销额。

4、利息支出

利息支出为项目公司向资产支持专项计划支付借款利息时产生的不能抵扣的增值税进项税。

5、税金及附加

税金及附加主要包含房产税、土地使用税、印花税等。其中，房产税、土地使用税、印花税等税种根据各项目公司当地税收规定测算得出。

6、管理费用

管理费用主要包含项目公司日常管理相关的开办费、固定资产折旧和租赁佣金的摊销等。

拟购入的每个项目公司在预测期期初会发生人民币 2.5 万元（不含税）的开办费，用于购买物业服务所需的工具、耗材及工装等，假设该费用一次性发生，计入 2023 年度的管理费用。

7、管理人报酬

管理人报酬为需支付给外部管理机构的运营管理费、需支付给基金管理人和专项计划管理人的基金管理费。

中金基金聘请上海普洛斯担任本基金的外部管理机构，负责基础设施项目的日常运营管理、制定及落实仓储物流运营策略等，上海普洛斯向项目公司收取运营管理费，包括综合管理服务费和管理咨询服务费，综合管理服务费按照不含税运营收入的固定比例计算，管理咨询服务费是运营管理费扣减综合管理服务费后的剩余金额。

基金管理费按照基金首次发行的募集规模和本次扩募预计的募集规模之和的固定

比例计算得出。

8、托管费

托管费为支付给托管机构的费用，根据《托管协议》等相关协议条款计算得出。

9、其他费用

其他费用为聘请专业机构提供评估、审计等专业服务而支付的费用，根据相关协议计算。

10、非经常性损益

基金可供分配金额测算报告未考虑预测期内可能发生的非经常性损益项目、可能收到的政府补助、可能发生的应收款项坏账准备的转回、可能发生的营业外收支项目，因此，预测期内，2023 年度以及 2024 年度的其他收益、信用减值损失、营业外收入和营业外支出金额为人民币 0 元。

11、所得税费用

所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。纳税调整是由于项目公司向资产支持专项计划支付的利息支出金额超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额，超出金额需进行纳税调增。预测期内递延所得税费用是由于租金收入会计计量金额和实收租金的差异及本基金合并财务报表中以购买日项目公司投资性房地产的公允价值为购置成本计算的投资性房地产折旧摊销额导致的会计利润和应纳税所得额之间的差异形成的。

根据税法规定，各项目公司的企业所得税税率均为 25%。现行税收法规尚无针对资产支持专项计划的明确税收政策，经资产支持计划管理人中金公司与其主管税务机关确认，资产支持专项计划的印花税、增值税及所得税等相关税收可由基金财产支出。本基础设施基金适用税收政策，暂不征收企业所得税。即：

当期所得税费用=纳税调整后的税前利润×企业所得税税率

递延所得税费用=（租金收入会计计量金额和实收租金差异–投资性房地产折旧摊销额导致的会计利润和应纳税所得额之间的差异）×企业所得税税率

12、折旧与摊销

基础设施项目资产的折旧与摊销为投资性房地产的折旧摊销额、固定资产的折旧额和租赁佣金的摊销额。

13、购买拟购入基础设施项目的资本性支出

本基础设施基金本次扩募发售募集的资金，扣除必要税费（如有），假设 100%投资于第 2 期资产支持专项计划，用于第 2 期资产支持专项计划向原始权益人支付购买拟购入项目公司股权的对价以及向拟购入项目公司发放借款。第 2 期资产支持专项计划向拟购入项目公司发放借款用于偿还拟购入项目公司于预测期期初的借款、支付对原始权益人宣告的股利（含因股利分配需替原始权益人代缴的所得税）及偿付拟购入项目公司于预测期期初的应付利息。

14、应收和应付项目的变动

根据《操作指引》的要求，应收和应付项目的变动为模拟可供分配金额涉及的调整项。相关调整项包括应收及应付款项的变动、租金收入会计计量金额与实收租金的差异、支付的租赁佣金。

应付款项余额的变动主要是其他应付款余额的变动，假设按合同约定将相关费用当年计提下年支付。因此，其他应付款的余额在预测期内会相应发生变动。

租金收入会计计量金额与实收租金的差异是由于：根据企业会计准则，租金收入应按照直线法在合同期限内分摊，因此基础设施资产租金收入会计计量金额与实收租金之间存在差异。

租赁佣金是指预测期内新签租赁合同相应需支付的租赁佣金，假设每个新签合同的平均租赁佣金金额为该合同首月的不含税租金及物业管理服务费。

15、未来合理的相关支出预留

根据《操作指引》的要求，未来合理的相关支出预留是税息折旧及摊销前利润调整为模拟可供分配金额涉及的调整项，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。本基金相关调整项包括预测的重大资本性支出和预留经营活动所需现金。预测的重大资本性支出是基金管理人根据历史

情况、外部管理机构确认的更新改造计划对基础设施项目未来需要的重大更新改造支出作出的假设。预留经营活动所需现金为按合同约定将在下年支付的相关费用。

16、其他可能的调整项

该调整项以《操作指引》中将税息折旧及摊销前利润调整为模拟可供分配金额涉及的调整项第八项“其他可能的调整项”为依据。根据基金运作期内资金使用安排，本基金拟按计划向投资者分配基金购入项目公司前项目公司期初现金[19]。

已持有项目公司期初现金的分配机制：根据基金本次扩募招募说明书披露，2023 年度和 2024 年度的全年模拟分配期初现金的金额分别为人民币 6,000 万元和人民币 4,800 万元。

拟购入项目公司以截至 2022 年 12 月 31 日的拟购入项目公司模拟汇总净资产表为基础测算，在完成本次扩募前拟购入项目公司相关应付账款、预收账款、其他应付款中的其他项目等支付后，预计可用于基金运作期内重大资本性支出或分派的期初现金余额[20]约为人民币 1.43 亿元。此外，根据《第 2 期专项计划股权转让协议》约定，在模拟汇总净资产表基准日（2022 年 12 月 31 日）至权利义务转移日期间内，拟购入项目公司发生损益的（即交割资产净值与模拟资产净值存在差额），应当按照收益归专项计划享有、损失由拟购入项目公司境外股东承担的原则进行处理。故在专项计划成立、并完成以权利义务转移日为基准日的交割审计后，拟购入项目公司账面或将形成新增现金。

拟购入项目公司期初现金的使用机制：基金管理人在不影响基础设施正常运营及维修改造等资本性支出、最大限度保障投资人利益和市场稳定的前提下，拟按如下原则对拟购入项目公司期初现金进行使用：

1）2023 年度和 2024 年度拟分配期初现金的金额分别为 2,054 万元、2,177 万元，占拟购入项目公司当期期初货币资金余额比例与已持有项目公司当期分配期初现金的金额占当期期初货币资金余额比例相同。

---

[19] 因项目公司投资性房地产历史上采用成本模式计量，投资性房地产的累计折旧及摊销导致未分配利润无法向原始权益人完全分配，从而累积在项目公司形成期初现金余额。

[20] 拟购入项目公司期初现金余额 = 货币资金 - 经营性负债 = 货币资金 - 应付账款 - 预收账款 - 其他应付款中的其他项目。

2）本基金计划于 2025 年度分配沉淀资金 2,000 万元，并计划自 2026 年起按照上一年度分配金额 80%的标准进行沉淀资金分配，同时，本基金将积极挖掘优质基础设施项目的购入机会，直至沉淀资金使用完毕。

预测期内，如上述其他调整项发生变化的，基金管理人应在与基金托管人协商一致并根据法律法规规定履行相关程序后相应调整并提前公告。

第十六部分 原始权益人

本次扩募的原始权益人为普洛斯中国，与首次发行时的原始权益人一致。

一、原始权益人基本情况

（一）基本情况

基础设施项目原始权益人为 GLP China Holdings Limited（中文名称为“普洛斯中国控股有限公司”，以下简称“普洛斯中国”），其于 2013 年 10 月 15 日正式成立，是专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资公司[21]。

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国基本情况如下：

表 16-1-1-1：普洛斯中国概况

公司名称	GLP China Holdings Limited
中文名称	普洛斯中国控股有限公司
公司简称	普洛斯中国
成立日期	2013 年 10 月 15 日
股本	695,082.5 万美元
注册地址	香港中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼
经营范围	业务性质为投资控股，其在中国境内的主要业务为现代仓储开发、经营和物流相关业务。

（二）公司设立与存续情况

1. 设立情况

普洛斯中国于 2013 年 10 月 15 日在香港成立，公司编号为 1980082。于成立时，普洛斯中国的名称为 Iowa China Offshore Holdings（Hong Kong）Limited。因业务开展需要，2018 年 5 月 14 日公司名称由“Iowa China Offshore Holdings（Hong Kong）Limited”变更为“GLP China Holdings Limited（普洛斯中国控股有限公司）”。截至 2022 年 12 月

[21] 普洛斯中国及其控股股东或者关联方不存在涉及商品住宅和商业地产开发的项目。

31 日，普洛斯中国第一大控股股东为 CLH Limited，持股比例为 84.30%。CLH Limited 为普洛斯集团的全资控股子公司。

2. 存续情况

普洛斯中国的历史沿革具体如下：

表 16-1-2-1：普洛斯中国概况

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2013-10-15	设立	2013 年 10 月 15 日，Blear Services Limited 在香港设立 Iwoa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited，注册证书编号为 1980082，设立时股本为 1 股。
2	2013-10-24	其他	2013 年 10 月 24 日，Blear Services Limited 将其持有的普洛斯中国全部股本以 1 港币的价格全部转让给普洛斯集团下属全资子公司 CLH Limited。自此，普洛斯集团通过 CLH Limited 持有普洛斯洛华 100%股份。 CLH Limited 和 GLPH Limited 均为普洛斯集团的全资子公司。其中 CLH Limited 为在开曼群岛注册的公司，其通过多个在巴巴多斯、新加坡和香港注册的直接控股公司，持有普洛斯集团在中国的全部仓储项目公司的股份；GLPH Limited 为在开曼群岛注册的公司，其通过在巴巴多斯注册的直接控股公司持有普洛斯集团在中国仓储项目的业务管理公司：普洛斯投资管理（中国）有限公司 100%的股份。
3	2014-05-22	重组	为了进一步拓展中国境内现代仓储物流相关业务，普洛斯集团于 2014 年对其在中国的资产和业务进行重组并引进由厚朴投资所管理的基金约 23.5 亿美元的战略投资。普洛斯集团于 2014 年 5 月 22 日完成了中国的资产和业务重组：普洛斯集团将 CLH Limited 名下所有中国境内项目公司资产和负债以及 GLPH Limited 名下的负责中国境内仓储项目的业务管理、人员培训、财务管理、市场营销、投资管理等职能的普洛斯投资管理（中国）有限公司作价 4,600,564,752 美元注入普洛斯中国。普洛斯中国向 CLH Limited 增发 4,600,564,752 股普通股。
4	2014-09-24	注资	2014 年 9 月 24 日战略投资者入股普洛斯中国的交易全部完成。在普洛斯集团完成对中国资产和业务重组的基础上，厚朴投资所管理的基金通过 Khangai Company Limited 向普洛斯中国注资 2,103,750,000 美元，取得普洛斯中国增发的 2,095,089,422 股普通股，占普洛斯中国已发行股份的 30.15%。同时 GLP Associates (I) Limited 和 GLP Associates (II) LLC 以向普洛斯中国注资 253,750,000 美元，取得普洛斯中国增发的 252,787,714 股普通股，约占普洛斯中国已发行股份的 3.64%。自此，普洛斯中国的实缴资本增至 69.51 亿美元，CLH Limited 对于普洛斯中国的持股比例也从 100%变为

序号	发生时间	事件类型	基本情况
			66.21%。
5	2018-05-14	其他	普洛斯中国因业务开展需要，决定变更公司名称，变更后的中文名称为“普洛斯中国控股有限公司”，英文名称由“Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited”变更为“GLP China Holdings Limited”。上述变更已于 2018 年 5 月 14 日在香港公司注册处完成了登记。普洛斯中国此次公司名称变更不涉及普洛斯中国已发行公司债券的名称、简称和代码的变更。普洛斯中国控股有限公司将承继更名前的一切债权债务。
6	2022-02-01	其他	CLH Limited 和 Khangai Company Limited 及 Khangai II Company Limited 签订了股份买卖协议，据此 CLH Limited 向 Khangai Company Limited 受让普洛斯中国已发行的 789,750,000 股股份、向 Khangai II Company Limited 受让普洛斯中国已发行的 467,303,653 股股份。各方于 2022 年 2 月 8 日办理了股份交割并于 2022 年 4 月 11 日完成香港印花税缴纳及股东名册的更新。前述转让完成之后，CLH Limited 持有的普洛斯中国已发行股份增加至 5,857,618,406 股，持股比例增至 84.30%；Khangai Company Limited 和 Khangai II Company Limited 的持股比例分别减至 7.58%和 4.48%。

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国第一大控股股东为 CLH Limited，持股比例为 84.30%。CLH Limited 为普洛斯集团的全资控股子公司。

根据《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，基金管理人、计划管理人、北京市海问律师事务所认为，根据《原始权益人香港法律意见书》，普洛斯中国为一家在香港注册成立且有效存续的公司。

3. 股权结构

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国股权结构如下图所示：

图 16-1-2-1：普洛斯中国股权结构图

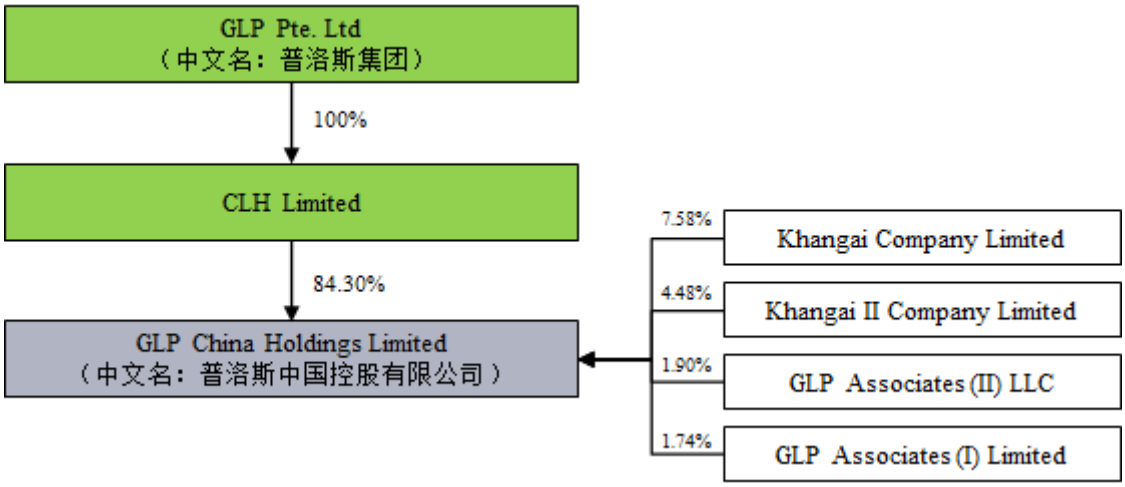


表 16-1-2-2：普洛斯中国股权结构情况表

序号	股东名称	持股数	股权比例（%）
1	CLH Limited	5,857,618,406	84.30
2	Khangai Company Limited	526,500,000	7.58
3	Khangai II Company Limited	311,535,769	4.48
4	GLP Associates (II) LLC	131,715,446	1.90
5	GLP Associates (I) Limited	121,072,268	1.74
	合计	**6,948,441,889**	**100.00**

注：Khangai II Company Limited 于 2014 年 11 月 3 日从 Khangai Company Limited 受让了普洛斯中国的 778,839,422 股普通股。

4. 组织架构

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国组织架构如下图所示：

图 16-1-2-2：普洛斯中国组织架构图



普洛斯中国设有投资管理部、业务发展部、人力行政部、运营管理部、采购部、法务部、财务部、企业传播部等重要职能部门。

5. 治理结构

（1）治理结构

普洛斯中国自成立以来严格按照香港当地有关法律、法规及规章的要求规范运作，建立健全了公司法人治理机制。

根据普洛斯中国的《公司章程》，普洛斯中国设有董事会，董事会成员应不少于 1 人或多于 8 人。董事任期不固定。根据香港公司条例及发行的公司章程，董事会有权决定公司的所有事务（但根据香港公司条例和普洛斯中国的组织文件需股东决定者除外），其职权包括（但不限于）：决定公司的经营策略和计划；决定公司的对外投资和资产处置方案；审议公司的年度财务预算和年度财务报表；审议公司的利润分配方案和亏损弥补方案；审议公司的债务融资方案；决定公司内部机构的设置和高级管理人员的聘任和/或解聘；审议员工激励计划等。

公司现任董事会设董事 6 人。最近三年的董事会会议的召集、召开、出席、表决程序均符合香港法律法规、《公司章程》的有关规定。相关会议通过的决议合法有效。

（2）内控制度

普洛斯中国在《公司章程》的基础上，根据普洛斯中国及下属公司所在司法区域其他相关法律法规的规定，结合公司的实际情况，建立了符合普洛斯中国实际发展需要的法人治理结构和内部管理制度，制订了较为全面的管理制度，主要制度内容如下：

a.财务管理制度

普洛斯中国按照适用的会计准则的相关规定，制定了《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》等有关财务制度，规范了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了会计、财务人员的相应职责。普洛斯中国的会计核算体系制度健全，从制度上保障了公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

b.预算管理制度

普洛斯中国建立全面预算管理制度，通过编制营运计划、投融资计划及成本费用预算等来实施预算管理控制，由总部协调各区域子公司反馈结果编制年度预算。年度预算编制围绕公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映公司未来发展计划，以合理假设模拟公司经营中的投融资需求，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。同时，制度明确了各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算从编制到执行的系列流程，并强调对预算计算的动态管理和评估。

c.项目投资管理制度

普洛斯中国制定了《普洛斯中国控股有限公司投资管理办法》，明确了公司投资决策体系，并对投资方向、投资流程、尽职调查、投资风险等方面做了明确的规定。办法规定，项目的投资决策权属于投资委员会。当发现投资机会时，区域总监应准备《投资报告》，其中应包括项目参数、预计投资总额、市场分析等方面，然后提交投资管理部门，在进行可行性分析的基础上，履行进一步审核。最终提交投资委员会后，需过半数的委员投票支持，该项目才可继续进行。

d.融资管理制度

普洛斯中国的对外融资以及资金管理统一由总部进行管理。普洛斯中国已制定融资管理规范、资金管理规范等系列文件，明确了对外融资以及资金管理的要求，加强资金管理和控制，从而降低融资成本并保证公司资金安全。各子公司对外融资由总部统一安排，经各级负责人审批后方可进行；子公司银行账户的开销户需由地区财务经理向总部资金管理部主管提交申请审核；公司对外融资业务由专人专岗负责，使得融资活动有序和平稳的执行，确保公司融资渠道的通畅稳定。

e.担保制度

为了规范担保行为，防范担保风险，普洛斯中国根据相关法律法规及公司章程，制定了对外担保管理制度，明确了对外担保的基本原则，对外担保对象的审查程序，对外担保的审查审批流程等内容。

普洛斯中国一般不提供对外担保，若需对外担保的，则需由财务部门会同其他相关部门对担保人进行全面评估，对担保事项的必要性以及潜在风险作出评估，提出风险防范措施，出具书面审查意见上报公司董事会进行审批。

普洛斯中国对外担保实行统一管理，对外担保行为需经公司董事会批准，未经董事会批准、授权，任何人无权以公司名义签署有关对外担保的合同、协议及其他类似的法律文件。

f.关联交易制度

普洛斯中国遵循公平交易的原则，对涉及到关联交易的情形，依照会计准则相关规定，对关联交易进行恰当的计量和评估，确保关联交易公平公正。披露内容包括交易的定价政策与定价依据，成交价格与交易标的的账面价值或公允市场价格之间的关系；若成交价与账面价值或公允价值之间差异过大，需说明原因并阐述对公司的影响。

g.下属子公司管理制度

普洛斯中国重点在人事、财务、投资及其他重要事项上对子公司进行控制和管理。通过对区域项目公司委派关键项目管理经理来全面负责项目公司的日常运营及管理，实现了公司管理费用的精简和控制权的集中。普洛斯中国总部管理职能部门负责对子公司进行业务指导、工作检查以及监督。子公司统一执行公司的财务会计制度，对于普洛斯中国全资或控制的子公司，其会计报表纳入公司合并报表。子公司对投融资等重大事项需由区域经理上报总部职能部门审批，对于超出授权范围的事项，需由普洛斯中国董事会进行批准。

h.对信息披露的管理制度

普洛斯中国已按照有关规定制订了完善的《普洛斯中国控股有限公司信息披露事务管理办法》，明确了公司内部机构、控股子公司的信息披露事务管理和报告制度；明确了重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程。公司制定了《普洛斯中国控股有限公司债务融资工具信息披露管理制度》，并严格按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及不时修订的《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关法律法规等相关规定，逐层落实了信息披露责任，保证公司对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

i.突发事件处理应急管理制度

为了完善普洛斯中国应急管理工作机制，维护公司日常的运作安全，最大程度的预防和减少突发事件对于普洛斯中国经营和管理的不利影响，保护普洛斯中国股东的合法

权益，普洛斯中国依据中国香港当地相关法律法规和普洛斯中国自身的《公司章程》等有关规定，结合普洛斯中国在日常运营中的实际情况，制定了突发事件处理应急管理制度。主要内容包括公司管理层的应急方案和其他外部突发事件的应急处置方案、突发事件的信息披露方案、相关的后续处理机制等，该制度为临时性过渡的预案机制，在正式突发事件处理应急制度发布之前，普洛斯中国将依据该机制的有关内容对突发事件的进行应急处理。

j.项目管理制度

普洛斯中国对于项目的质量以及成本的管理有严格的要求，从设计、采购、建设到租赁、以及物业管理建立了一整套的管理规范。公司制定包括《普洛斯中国控股有限公司项目开发管理规范》《普洛斯中国控股有限公司项目租赁管理规范》《普洛斯中国控股有限公司项目物业管理规范》等条例。普洛斯中国设立了相应的物业管理、工程管理、租赁管理等部门，采用招投标、名单制等管理模式，本着公平公正、充分竞争的原则，选择恰当的总包/关键产品/服务供应商，保障工程质量。对于评价为优质的供应商，可建立框架协议，保持长期、紧密、稳定的合作关系，以提升采购效率。

6. 控股股东情况

截至2022年12月31日，普洛斯中国的第一大股东为CLH Limited，持股比例84.30%；CLH Limited为普洛斯集团的全资控股子公司。

根据《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，基金管理人、计划管理人、北京市海问律师事务所认为，根据《原始权益人控股股东开曼法律意见书》，CLH Limited为根据开曼群岛法律合法设立且有效存续的公司，具有法人资格及权力、并已通过公司所有必要的法人行为正式授权和批准签署、交付原始权益人控股股东的承诺函及履行其在该承诺函项下的义务。

7. 实际控制人情况

（1）普洛斯集团基本情况

普洛斯中国实际控制人为普洛斯集团（英文名称为“GLP Pte. Ltd”），其成立于2007年8月28日，注册地为新加坡，公司注册号码：200715832Z，股本金645,630.30万美元，主要业务为全球范围内现代物流仓储设施的开发、运营和管理。

根据《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，基金管理人、计划管理人、北京市海问律师事务所认为，根据《原始权益人实际控制人新加坡法律意见书》，普洛斯集团为根据新加坡法律设立且有效存续的公司，具有法人权力、并已采取一切必要的公司行动授权其签署及履行原始权益人实际控制人的承诺函。

（2）普洛斯集团历史沿革

普洛斯集团的前身为美国 Prologis 在中国和日本境内仓储资产的组合。2008 年 12 月 24 日，美国 Prologis 将中国和日本的全部仓储资产组合出售给了新加坡政府投资有限公司。2010 年 10 月 19 日，普洛斯集团在新加坡主板挂牌上市。

普洛斯集团于 2018 年 1 月 19 日完成私有化，并于 2018 年 1 月 22 日正式从新加坡证券交易所退市。私有化之后，普洛斯集团是在开曼群岛注册的 GLP Bidco Limited (“GLP Bidco”)的全资子公司。

（3）普洛斯集团股权结构。

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯集团的股权结构如下图：

图 16-1-2-3：普洛斯集团股权结构图



GLP Holdings, L.P.（下称“GHLP”）是一家根据开曼群岛法律设立的可豁免有限合伙企业、且在开曼金管局备案的私募投资基金。GHLP 的有限合伙人分别为 Freesia

Investment Fund, L.P.（由厚朴投资管理的基金，以下称“厚朴投资”）、Hillhouse GL Fund, L.P.（由高瓴资本管理的基金，以下称“高瓴资本”）、Spring Hill Fund, L.P.（由普洛斯集团 CEO 梅志明参与投资的企业，原名为 SMG Eastern Fund, L.P.，已于 2018 年 4 月更名，以下称“Spring Hill”）、V-Nesta Fund I, L.P.（由万科管理的投资实体，以下称“万科”）以及 Express Trend Resources Ltd.（中国银行全资子公司，以下称“中银投资”），各有限合伙人在 GHLP 中的出资比例如下表；同时各有限合伙人（或其关联方）亦作为 GHLP 的普通合伙人——GLP Holdings Limited（下称“GHL”）的股东，按照各自在 GHLP 的出资比例持有同比例的 GHL 的普通股股份：

表 16-1-2-3：GHLP 出资比例情况表

合伙人	权益比例（%）
厚朴投资	21.1
高瓴资本	21
Spring Hill	21
中银投资	15.7
万科	21.2

根据投资人披露的信息，GHL的董事会由11名董事组成，每位股东有权委派2名董事，其余1位（系董事会主席）由厚朴投资、高瓴资本和Spring Hill的管理人轮流委派。GHL的重大决策均需由持绝对多数股权的股东或绝对多数董事通过。

基于前述权益比例及董事会组成结构，任何投资人均不能单独对GHL或GHLP实施控制，且在私有化之后，普洛斯集团仍保持独立运营及对普洛斯中国的控制，所以普洛斯中国的实际控制人仍为普洛斯集团。

（4）普洛斯集团对普洛斯中国的持股及控制情况

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯集团间接持有普洛斯中国的股权比例为 84.30%，是普洛斯中国的实际控制人。普洛斯集团对普洛斯中国的持股比例变更情况如下：

2013 年 10 月 24 日，普洛斯集团通过下属全资子公司 CLH Limited 持有普洛斯中国 100%的股份。

2014 年 9 月 24 日，普洛斯集团为中国的资产和业务引入战略投资者，普洛斯中国向 Khangai Company Limited、GLP Associates (I) Limited 和 GLP Associates (II) LLC 等机构增发的 33.79%股份，普洛斯集团对于普洛斯中国的持股比例降低为 66.21%。

2022 年 2 月 1 日，CLH Limited 向 Khangai Company Limited 受让普洛斯中国已发行的 789,750,000 股股份、向 Khangai II Company Limited 受让普洛斯中国已发行的 467,303,653 股股份，普洛斯集团对于普洛斯中国的持股比例增至 84.30%。

（5）普洛斯集团财务情况

截至 2022 年 6 月末，普洛斯集团经审计合并财务报表中的总资产为 509 亿美元，净资产为 262 亿美元；自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日止会计期间，普洛斯集团经审计合并财务报表中的营业收入为 9.05 亿美元，净利润 7.51 亿美元。

（6）普洛斯集团业务情况

普洛斯集团是专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资公司。截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯集团的业务遍及中国、日本、巴西、欧洲、印度、越南和美国，在不动产及私募股权基金领域的资产管理规模[22]达 1,250 亿美元，业务遍及 17 个国家，包括中国、日本、巴西、欧洲、印度、美国和越南等，全球物流基础设施规模约 7,800 万平方米。在亚太地区，普洛斯集团作为现代物流与新经济基础设施开发运营商及业主，主要市场包括中国、日本、印度[23]。2020 年 10 月，普洛斯集团与 SEA Logistics Partners 成立合资公司，在越南投资开发现代物流不动产。

1）业务发展里程碑

自 2002 年-2021 年，普洛斯集团经历一系列发展及变化：

表 16-1-2-4：里程碑事件

年份	事年
2002-2004 年	• 创始团队成员梅志明和 Jeff Schwartz 开始在中国和日本开展业务，陆续进入五大主要市场——苏州、上海、广州、东京和名古屋
2005-2010 年	• 在中国建立了 18 个主要物流枢纽 • 被指定为 2008 奥运会物流配送中心独家提供商 • 在日本的资产管理规模超过 5,000 亿日元 • 2010 年 10 月 18 日在新加坡证券交易所上市，在当时是自 1993 年以来全球最大的不动产 IPO
2011-2013 年	• 普洛斯 J-REIT 在东京证券交易所上市，是当时日本最大的不动产 IPO

[22] 资产管理规模（AUM）按投资区域划分为中国 47%、日本 25%、欧洲 14%、美国 7%以及其他国家和市场的 7%。AUM 是指普洛斯的房地产资产和尚未实施的出资承诺按目标贷款与价值比率合计的市场价值，包括普洛斯的私募股权基金和招商局资本管理的基金。

[23] 通过与 IndoSpace 的战略合作。

年份	事年
	• 设立普洛斯中国物流开发基金第一期（GLP China Logistics Fund I），资产管理规模达 30 亿美元 • 在巴西取得市场领先地位
2014-2017 年	• 进入美国市场，在 12 个月内成为美国第二大物流不动产业主和运营商 • 自 2014 年起，普洛斯与由多家中国国有企业和领先金融机构组成的财团签署了 25 亿美元的重大战略投资协议 • 2017 年 12 月 20 日通过收购 Gazeley 进入欧洲市场
2018-2019 年	• 2018 年 1 月 22 日从新交所主板退市，交易规模为 120 亿美元，是当时亚洲最大的上市公司私有化交易 • 通过战略投资 IndoSpace 进入印度市场 • 进入欧洲市场 12 个月内成立第三支欧洲基金 • 设立隐山现代物流服务基金（Hidden Hill Modern Logistics Private Equity Fund），这是普洛斯第一支投资不动产以外领域的基金 • 2019 年 9 月 26 日，出售三支基金旗下 1.79 亿平方英尺美国资产，交易对价达 187 亿美元，是当时全球规模最大的私募不动产交易 • 宣布战略投资招商资本，随后资产管理规模增至 920 亿美元 • 获得 8 项 2019 年“PERE 全球大奖”，即全球最佳机构、全球行业风云人物、北美行业风云人物、亚洲最佳机构、亚洲最佳交易、亚洲最佳物流投资机构、中国最佳机构和日本最佳机构
2020 年	• 收购欧洲资产组合并进入越南市场，全球业务扩展至 17 个国家 • 完成对利丰有限公司（Li & Fung Limited）的收购，这是一家总部位于香港的供应链解决方案提供商 • 成立普洛斯集团首支私募开放型核心策略基金—普洛斯日本收益基金（GLP Japan Income Fund），承诺出资总额约 1,500 亿日元 • 与 SEA Logistics Partner 共同成立合资公司，在越南投资及开发现代物流不动产 • 与厦门建发集团合作成立中国私募股权在岸基金（FOF），首期关账资金达 50 亿元人民币（7.31 亿美元） • 成立普洛斯欧洲收益基金第二期（GLP Europe Income Partners II），承诺股权认缴出资总额达 11 亿欧元，随后扩大至 16 亿欧元，超过初始目标 • 隐山资本被 PERE 认定为全球最大的不动产科技公司之一
2021 年	• 在亚洲新设立六支策略基金，包括首支物流 C-REIT 上市，在中国和日本的旗舰级物流发展策略基金的后续基金，以及三支中国在岸收益基金—普洛斯中国收益基金第二、三和四期 • 在进入欧洲市场四年的时间里，欧洲资产管理规模提高两倍，达 130 亿欧元 • 2021 年 8 月 3 日，普洛斯巴西开发基金第二期（GLP Brazil Development Partners II）完成最终募集，这是当时拉丁美洲规模最大的物流基金之一 • 2021 年 10 月，普洛斯日本物流开发基金第四期（GLP Japan Development Partners IV）获得两倍超额认购，关账资金总额达 4,120 亿日元（约 37 亿美元），是投资于日本的规模最大的私募房不动产基金 • 通过私募股权投资平台隐山资本设立一支规模达 10 亿元人民币的电动汽车充电基础设施基金 • 扩大可再生能源业务，太阳能发电装机容量超过 400 兆瓦 • 在中国的数据中心 IT 负载增长至 1,400 兆瓦，其中位于江苏的 120 兆瓦数据中心一期工程交付完成 • 发布最新的 ESG 政策和尽职调查流程，进一步将 ESG 因素纳入投资审

年份	事年
	核 • 签署联合国的“负责任投资原则”（“PRI”） • GRESB 评分同比提高 13%以上，所有参评基金都获得了“绿星”认可 • 资产管理规模突破 1,200 亿美元

2）投资策略和原则

普洛斯集团作为稳健的投资者以及全球专业的物流不动产运营商，为投资者创造非凡价值。普洛斯集团商业模型的主要情况如下：

- 投资：普洛斯集团是具有全球收购经验的专业投资人，交易规模大到企业级和大型投资组合的投资与并购，小到独立的资产交易。自 2015 年起，普洛斯集团完成了数宗大规模的资产交易，包括：于 2015 年在美国以 81 亿美金收购 IndCor；于 2015 年在美国以 46 亿美金收购 Industrial Income Trust Inc.；于 2017 年在欧洲以 28 亿美金收购 Gazeley；自 2016 年以来，发起人累计参与交易数量合计超过 110 宗，投资规模合计超过 52 亿美金，相关收购资产包括独立资产和小型投资组合交易。

- 运营：普洛斯集团基础设施网络遍布 200 个城市，在全球拥有超过 2, 900 个物业，面积约 7, 800 万平方米，全球化的规模使得普洛斯集团对于当代全球物流行业趋势和市场动态理解深刻。依托于强大的本地化能力，普洛斯集团将其丰富的经验充分运用到其全球业务布局，并能通过活跃的资产管理，在投资机会中取得具有吸引力的交易价格从而充分创造投资价值。此外，作为科技生态领域的先驱，发起人充分赋能客户，协助客户升级供应链，提升效率，且为市场提供更具有竞争力的解决方案。

- 发展：自 2016 年以来，尽管全球范围内，行业内对于优质区位的竞争日益加剧，普洛斯集团仍成功的在全球范围内完成了合计超过 150 亿美金的规模增长。普洛斯集团拥有稳健的发展战略，全心投入、深耕市场，充分挖掘客户需求，保持了在优质区域以及核心市场的领先优势。

普洛斯集团投资和资产管理团队经验丰富，分布世界各地，同时密切合作，在业务拓展及落地、资产开发以及管理等方面都取得了优秀的成绩；在资产生命周期的不同阶

段，持续创造价值，实现投资业绩最优化。

3）基金管理业务

作为全球化的基金管理人，普洛斯集团拥有全球最具市场领先地位的机构投资者，与包括主权财富基金、养老金管理机构、保险机构在内的世界级投资机构合作，致力于持续为投资人创造价值，实现优秀的投资业绩。普洛斯集团在其管理的基金中跟投，保证了普洛斯集团与投资合作伙伴拥有共同的愿景。

普洛斯集团与亚太地区、北美地区、欧洲地区及中东和非洲地区的投资人均建立了深厚的合作关系，并且持续为基金管理平台开发新的投资合作伙伴。普洛斯集团在募资能力方面处于行业领军地位，在全球私募不动产投资领域权威媒体 PERE（Private Equity Real Estate）发布的不动产投资领域榜单中，普洛斯集团在亚太乃至全球地区持续登榜并取得优异排名。

目前，普洛斯集团旗下基金管理业务在全球范围内管理 50 余支基金，包括私募不动产基金、私募股权投资基金与 REIT 产品。同时，普洛斯集团在中国还运营了多个战略合作平台，其中包括与招商局携手管理的招商资本。

普洛斯集团在中国的资产管理规模达 720 亿美元，在中国境内外募集并运行多支专门投资于中国的私募基金，中金普洛斯 REIT（508056.SH）是中国首批公募基础设施 REITs 之一。

除普洛斯中国作为原始权益人发起设立的中金普洛斯 REIT（508056.SH）外，普洛斯作为发起人和管理人的 GLP J-REIT（3281.TSE）于 2012 年 12 月 21 日在东京证券交易所上市。截至 2022 年 10 月，普洛斯 J-REIT 的投资组合规模已从首次公开募股时的 17 亿美元增长到约 68 亿美元，增长了约四倍。

表 16-1-2-5：普洛斯 J-REIT 历史表现

普洛斯 J-REIT 历史表现											
财年	IPO 时	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022
资产规模（亿美元）	17	22	27	30	35	42	49	49	60	64	68

物业数量	30	39	50	56	61	67	75	75	82	86	90

资料来源：公司文件，FactSet

注：（1）基于收购价格，美元：日元汇率为 1:122.88；（2）财年截至 2022 年 10 月

4）环境-社会-治理（ESG）愿景

普洛斯集团致力于实施一系列广泛的环境-社会-治理（ESG）项目，以提升集团的业务，为投资人创造价值，支持集团的员工，并帮助和发展集团所在的社区。普洛斯集团重视对环境的保护和改善，其制度旨在将 ESG 原则融入投资分析和决策流程的各个环节，公司致力于将可持续性作为其核心业务的组成部分，为全社会更美好的明天努力。普洛斯集团致力于提高效率，采用大数据和科技来提升生产力。因此，普洛斯集团能够减少支出，更好的运营资产并更高效的进行投资，能够进一步产生更大的投资回报，减少支出并为全球的雇员带来长期的利益和价值。

普洛斯集团的 ESG 原则：以高度负责任的精神进行投资和开展业务；发展并管理具有可持续性的资产；提升效率，提高价值；公司治理遵循高标准的商业道德，高度透明；增进社会福祉。

（三）业务情况

1. 公司主营业务

普洛斯中国的业务性质为投资控股（Investment Holdings），其在中国境内的主要业务为供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资。

2. 所在行业相关情况

公司所处行业为物流仓储业。仓储物流行业的相关情况详见本招募说明书第十三部分“基础设施项目基本情况”之“二、基础设施项目所属行业、市场、地区概况”。

3. 行业地位

普洛斯中国是中国境内现代物流及工业基础设施提供商和服务商，在现代仓储领域具有显著的领先地位。截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国已建成（完工稳定物业）的仓储面积超过 3,710 万平方米。

普洛斯是全球领先的专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资公司。结合投资与运营的专长，致力于为客户及投资者持续地创造价值。普洛斯在中国境内 70 个地区市场，投资、开发和管理着 450 多处物流仓储、制造及研发、数据中心及新能源基础设施。普洛斯还率先投资于技术和创新，引领智慧物流前沿；通过股权投资、金融科技及数据科技平台，不断提高资产运营效率，提升资产价值。

4. 最近三年主营业务情况

普洛斯中国作为中国境内专业现代物流仓储设施提供商，为客户提供了一整套综合的物流仓储设施相关的解决方案和产品，包括多租户物流设施开发、定制开发、收购与回租，公司将整个物流设施价值链分成设计开发、物业管理、租赁销售等职能，为客户提供全面的解决方案来满足其在运营和金融方面的需求。目前，普洛斯中国主要产品为现代仓储物流园，主营业务包括仓储物流园的设计、开发、运营和仓储物流园的物业管理。

表 16-1-3-1：普洛斯中国最近三年末持有及管理的仓储物流等资产组合情况表

单位：万平方米

资产组合	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
完工稳定物业 [1]	3,710	3,330	2,910
完工未稳定物业 [2]	124	372	267
在建物业/重新调整物业	592	678	519
土地储备	541	484	636
合计	**4,967**	**4,864**	**4,332**

注 1：完工稳定物业指的是已完工达到一年或是出租率达到 90%以上的项目，满足两个条件之一即可认为是完工稳定物业

注 2：完工未稳定物业指的是完工未满一年且出租率未达到 90%以上的项目，行业内一般用此两种表述介绍物业的状态

普洛斯中国在中国拥有 15 年以上的现代仓储行业开发运营经验，专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资，主要服务于第三方物流企业、零售业、制造业等行业。截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯集团在中国境内持有及管理的仓储物流等物业总建筑面积约 4,967 万平方米。

（四）财务情况

普洛斯中国截至 2020 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2021 年 12 月 31 日止 12 个月及截至 2022 年 12 月 31 日止 12 个月的财务信息均来源于经毕马威会计师事务所（KPMG）依据《香港注册会计师执业准则》进行审计的财务报告，近三年审计报告均为无保留意见。

1. 财务数据

（1）合并资产负债表

表 16-1-4-1：普洛斯中国最近三年合并资产负债表

单位：万美元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
非流动资产：			
投资性房地产	1,388,038.5	1,526,950.4	2,138,045.9
对合营企业的投资	280,934.8	308,040.4	209,088.3
对联营企业的投资	284,471.5	281,164.7	179,988.2
物业、厂房及设备	135,245.6	82,308.2	34,853.0
无形资产	70,394.8	31,671.6	30,979.0
其他长期投资	251,263.8	233,686.4	212,534.6
递延所得税资产	5,446.8	2,465.7	2,145.5
其他非流动资产	199,564.2	71,663.3	77,839.9
非流动资产合计	**2,615,360.0**	**2,537,950.7**	**2,885,474.4**
流动资产：			
应收及其他应收款项	421,160.4	288,984.3	157,341.9
存货	-	-	-
持有待售资产	660,850.9	553,266.5	116,697.0
现金及现金等价物	148,942.6	71,694.1	116,075.2
受限制的资金	-	-	-
流动资产合计	**1,230,953.9**	**913,944.9**	**390,114.1**
资产总额	**3,846,313.9**	**3,451,895.6**	**3,275,588.5**
非流动负债：			
贷款及长期借款	761,649.3	709,580.1	709,612.9

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
递延所得税负债	141,796.0	175,169.8	245,580.6
其它非流动负债	71,151.2	50,036.8	31,733.7
非流动负债合计	**974,596.5**	**934,786.7**	**986,927.2**
流动负债：			
贷款及短期借款	210,484.4	108,649.3	315,021.9
应付及其他应付款项	171,742.8	159,191.0	175,137.4
应交税金	39,535.0	15,888.9	9,575.8
持有待售负债	424,057.4	247,665.8	32,950.1
流动负债合计	**845,819.6**	**531,395.0**	**532,685.2**
负债合计	**1,820,416.1**	**1,466,181.7**	**1,519,612.4**
股东权益：			
股本	695,082.5	695,082.5	695,082.5
储备	716,299.3	727,844.3	543,284.6
少数股东权益	**614,516.0**	**562,787.1**	**517,609.0**
权益总额	**2,025,897.8**	**1,985,713.9**	**1,755,976.1**
负债及股东权益合计	**3,846,313.9**	**3,451,895.6**	**3,275,588.5**

（2）合并利润表

表 16-1-4-2：普洛斯中国最近三年合并利润表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
营业收入	**120,531.0**	**127,351.2**	**114,912.4**
其他业务收入	313.8	34,138.0	19,551.2
营业成本[24]	-56,484.9	-38,541.5	-40,483.0
其他费用	-29,699.4	-29,980.7	-20,341.4
投资性房地产公允价值变动	93,351.5	97,343.3	53,283.5
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	4,641.5	16,404.7	7,350.8
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	11,855.2	50,133.6	19,404.3

[24] 包括销货成本及其他金融服务成本和物业相关支出。

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
营业利润	**144,508.7**	**256,848.6**	**153,677.8**
净财务费用	-54,811.6	-40,343.5	-15,265.3
收购子公司收益	-	1,947.7	8.0
处置子公司收益	123,000.2	55,269.7	31,440.0
处置持有待售资产收益	-	-	9,232.0
处置投资性房地产收益	302.0	1,364.2	-
税前利润	**212,999.3**	**275,086.7**	**179,092.5**
所得税费用	-68,332.9	-86,533.3	-53,746.9
净利润	**144,666.4**	**188,553.4**	**125,345.6**

（3）合并现金流量表

表 16-1-4-3：普洛斯中国最近三年合并现金流量表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
经营活动产生的现金流量:			
税前利润	212,999.3	275,086.7	179,092.5
调整项：			
无形资产摊销	957.9	136.9	162.4
递延管理费摊销	-	13.3	12.4
物业、厂房及设备折旧	4,906.8	2,813.7	2,260.4
处置物业、厂房及设备利得/损失	854.9	-13.8	103.0
收购/处置子公司的利得	-123,000.2	-57,217.4	-31,448.0
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	-4,641.5	-16,404.7	-7,350.8
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	-11,855.2	-50,133.6	-19,404.3
投资性房地产公允价值变动	-93,351.5	-97,343.3	-53,283.5
金融资产公允价值变动	6,096.0	-28,830.1	-15,506.9
其他费用	4,209.5	4,458.7	-
处置联营企业和金融资产的其他收入	-	-736.0	-864.7
确认应收及其他应收款项减值损失	229.7	99.3	1,238.7
处置持有待售资产利得	-	-	-9,232.0
处置投资性房地产的收益	-302.0	-1,364.2	-

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
净财务费用	54,811.6	40,343.5	15,265.3
股利收入	-4,670.7	-1,419.9	-
现金流量小计	**47,244.6**	**69,489.1**	**61,044.5**
营运资本变动：			
应收及其他应收账款和存货	6,656.9	-66,959.2	-110,692.9
应付及其他应付款项	9,863.5	74,049.0	107,853.2
经营活动产生的现金	**63,765.0**	**76,578.9**	**58,204.8**
已付税金	-10,639.0	-15,097.3	-9,458.2
经营活动产生的现金流量净额	**53,126.0**	**61,481.6**	**48,746.6**
投资活动产生的现金流量:			
收购子公司（扣除收购所得现金）	-148,964.6	-95,749.0	-29,950.0
处置子公司（扣除处置掉的现金）	164,515.5	422,441.2	243,201.2
收购合营企业	-	-	-
收购联营企业	-	-	-92,681.0
对合营企业的注资	-5,696.3	-75,650.3	-77,339.3
对联营企业的注资	-42,928.7	-78,565.0	-92,930.1
收到合营企业股利	9,495.7	1,085.0	-
收到联营企业股利	14,654.7	5,530.6	296.8
收到其他投资的股息	4,955.8	-	-
支付收购物业、厂房及设备	-32,353.3	-20,503.6	-8,791.0
处置物业、厂房及设备收到的对价	761.4	103.3	128.2
处置其他投资收到的现金	29,893.5	770.4	42,232.5
购买其他投资支付的现金	-68,979.2	-39,321.0	-22,530.2
处置持有待售资产收到的对价	-	-	-
处置投资性房地产的对价	1,195.9	864.4	-
处置联营与合营企业收到的对价	52,201.1	11,011.7	557.6
子公司处置收益、股利收入、利息收入支付的代扣代缴所得税	-4,522.1	-21,985.0	-14,805.9
收购投资性房地产	-	-	-
收购无形资产	-	-	-1.8
投资性房地产开发支出	-81,998.5	-127,950.4	-108,268.1
（支付）/收回收购投资性房地产押金	-10,115.9	-11,692.9	-2,017.4
收回其他投资保证金	-	-	1,152.2
对间接控股公司的贷款	-152,565.3	-75,376.0	-
对关联方的贷款	-	-6,813.5	-
对合营企业的贷款	-4,888.0	-4,359.2	-52,875.9
对联营企业的贷款	-8,132.2	-4,831.3	-2,305.8

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
已收取的利息收入	7,709.2	6,147.0	3,409.2
对少数股东的贷款	-712.3	-724.3	-4,950.3
对第三方企业的贷款	-	-34,941.9	-6,031.5
对同母系子公司的贷款	-	-	-
收到合营企业偿还的贷款	1,861.5	7,213.6	13,622.8
收到联营企业偿还的贷款	20,463.8	9,445.3	30,599.7
收到少数股东偿还的贷款	-	4,129.3	735.0
收到第三方企业偿还的贷款	7,657.1	27,559.5	14,635.9
收到其他关联方偿还的贷款	8,622.7	6,813.5	-
收到同母系子公司偿还的贷款	-	-	-
投资活动使用的现金流量净额	**-237,868.5**	**-95,348.6**	**-164,907.2**
筹资活动产生的现金流量:			
收到少数股东注资	226,102.9	45,754.4	62,617.5
发行共同投资股份取得的押金	241.6	439.8	-
少数股东减资	-125.5	-24,458.9	-
新增其他关联方借款	36,691.1	-	-
新增第三方企业借款	-23,429.0	-	-
新增间接控股公司借款	477.0	-	-
偿还间接控股公司借款	-2,850.1	-	-45,155.4
偿还合营企业借款	-	-	-5,963.9
偿还联营企业借款	-	-	-5,109.0
向合营公司的借款	-	-	3,111.1
新增银行借款	984,357.1	671,369.2	563,341.5
偿还银行借款	-643,345.7	-682,924.8	-429,223.5
已付利息	-50,989.3	-50,067.0	-48,827.9
支付少数股东股利	-170,555.9	-3,522.3	-1,452.7
向少数股东的借款	-	-	884.9
偿还少数股东借款	-320.4	-1,020.2	-1,067.2
向第三方的借款	257.1	-	-
新增第三方企业借款	-70.0	-63.7	-399.0
偿还其他关联方借款	-	-	-
发行债券	32,253.2	275,173.1	59,999.9
偿还债券	-104,413.9	-263,390.4	-3,028.5
偿还租赁负债本金部分	-1,938.4	-1,440.0	-462.2
偿还租赁负债利息部分	-747.4	-685.2	-323.1
从少数股东收购子公司股份	-6,025.5	-22,028.6	-1,745.1
向少数股东出售子公司股份	31,442.3	63,851.7	-
筹资活动产生的现金流量净额	**300,737.7**	**6,987.1**	**147,197.4**

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
现金及现金等价物增加/（减少）的净额	**115,995.2**	**-26,879.9**	**31,036.8**
期初现金及现金等价物	96,344.9	122,206.2	85,971.5
外币汇率变动的影响	-5,327.8	1,018.6	5,197.9
期末现金及现金等价物	**207,012.3**	**96,344.9**	**122,206.2**

2. 财务指标

表 16-1-4-4：普洛斯中国主要财务数据和指标

单位：万美元

财务指标	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	3,846,313.9	3,451,895.6	3,275,588.5
总负债	1,820,416.1	1,466,181.7	1,519,612.4
股东权益合计	2,025,897.8	1,985,713.9	1,755,976.1
流动比率（倍）	1.46	1.72	0.73
速动比率（倍）	1.46	1.72	0.73
资产负债率（%）	47.33	42.47	46.39
项目	**2022 年 1-12 月**	**2021 年 1-12 月**	**2020 年 1-12 月**
营业收入	120,531.0	127,351.2	114,912.4
税前利润	212,999.3	275,086.7	179,092.5
净利润	144,666.4	188,553.4	125,345.6
经营活动产生现金流量净额	53,126.0	61,481.6	48,746.6
投资活动使用现金流量净额	-237,868.5	-95,348.6	-164,907.2
筹资活动产生现金流量净额	300,737.7	6,987.1	147,197.4
平均总资产回报率（%）*	7.20	9.67	7.47
加权平均净资产收益率（%）*	8.75	10.14	8.01
EBITDA	268,671.2	328,232.7	227,217.1
EBITDA 利息保障倍数*	5.13	6.27	4.82
利息保障倍数*	5.01	6.22	4.77
应收账款周转率（次）*	11.38	13.70	11.41

注*：季度数据已年化（如涉及）

上述财务指标的计算方法：

平均总资产回报率=（税前利润+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额

加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

EBITDA=税前利润+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销＋长期待摊费用摊销

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA /（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）

利息保障倍数=（税前利润+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）

应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

3. 财务分析

（1）资产情况

表 16-1-4-5：普洛斯中国最近三年合并报表资产结构情况

单位：万美元

科目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：						
投资性房地产	1,388,038.5	36.09%	1,526,950.4	44.24%	2,138,045.9	65.27%
对合营企业投资	280,934.8	7.30%	308,040.4	8.92%	209,088.3	6.38%
对联营企业投资	284,471.5	7.40%	281,164.7	8.15%	179,988.2	5.49%
物业、厂房及设备	135,245.6	3.52%	82,308.2	2.38%	34,853.0	1.06%
无形资产	70,394.8	1.83%	31,671.6	0.92%	30,979.0	0.95%
其他长期投资	251,263.8	6.53%	233,686.4	6.77%	212,534.6	6.49%
递延所得税资产	5,446.8	0.14%	2,465.7	0.07%	2,145.5	0.07%
其他非流动资产	199,564.2	5.19%	71,663.3	2.08%	77,839.9	2.38%
非流动资产合计	**2,615,360.0**	**68.00%**	**2,537,950.7**	**73.52%**	**2,885,474.4**	**88.09%**
流动资产：						
应收及其他应收款项	421,160.4	10.95%	288,984.3	8.37%	157,341.9	4.80%
存货	-	-	-	-	-	-
持有待售资产	660,850.9	17.18%	553,266.5	16.03%	116,697.0	3.56%
现金及现金等价物	148,942.6	3.87%	71,694.1	2.08%	116,075.2	3.54%
受限现金	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	**1,230,953.9**	**32.00%**	**913,944.9**	**26.48%**	**390,114.1**	**11.91%**
资产总额	**3,846,313.9**	**100.00%**	**3,451,895.6**	**100.00%**	**3,275,588.5**	**100.00%**

最近三年末，普洛斯中国的资产规模呈增长趋势，非流动资产占比较大。最近三年末，普洛斯中国的资产总额分别为 3,275,588.5 万美元、3,451,895.6 万美元和 3,846,313.9 万美元，资产总额保持了较快的增长速度。2021 年 12 月末较 2020 年 12 月末，资产总额增加 176,307.1 万美元，增幅 5.38%；2022 年 12 月末较 2021 年 12 月末，资产总额增加 394,418.3 万美元，增幅 11.43%。

从资产构成上看，最近三年末，普洛斯中国的非流动资产分别为 2,885,474.4 万美元、2,537,950.7 万美元和 2,615,360.0 万美元，分别占资产总额的 88.09%、73.52%和 68.00%，占比逐年下降。

其中投资性房地产最近三年末，普洛斯中国投资性房地产余额分别为 2,138,045.9 万美元、1,526,950.4 万美元和 1,388,038.5 万美元，占总资产的比例分别为 65.27%、44.24%和 36.09%。整体呈逐年下降趋势，主要系持续的通过设立非并表基金实现资本循环导致并表范围内的投资性房地产金额下降，以及 2022 年美元汇率上行导致的外币折算差异所致。

最近三年末，普洛斯中国的流动资产分别为 390,114.1 万美元、913,944.9 万美元和 1,230,953.9 万美元，分别占资产总额的 11.91%、26.48%和 32.00%，呈持续增长趋势。其中持有待售资产最近三年分别为 116,697.0 万美元、553,266.5 万美元和 660,850.9 万美元，分别占资产总额的 3.56%、16.03%和 17.18%。近三年增幅较大，主要系近年持续的新基金设立，对应待转入非合并报表范围内的基金项目公司增多，其总资产重分类至持有待售资产所致。

（2）负债情况

表 16-1-4-6：普洛斯中国最近三年合并报表负债结构情况表

单位：万美元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：						
贷款及长期借款	761,649.3	41.84%	709,580.1	48.40%	709,612.9	46.70%
递延所得税负债	141,796.0	7.79%	175,169.8	11.95%	245,580.6	16.16%
其它非流动负债	71,151.2	3.91%	50,036.8	3.41%	31,733.7	2.09%
非流动负债合计	**974,596.5**	**53.54%**	**934,786.7**	**63.76%**	**986,927.2**	**64.95%**

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
贷款及短期借款	210,484.4	11.56%	108,649.3	7.41%	315,021.9	20.73%
应付及其他应付款项	171,742.8	9.43%	159,191.0	10.86%	175,137.4	11.53%
应交税金	39,535.0	2.17%	15,888.9	1.08%	9,575.8	0.63%
持有待售负债	424,057.4	23.29%	247,665.8	16.89%	32,950.1	2.17%
流动负债合计	**845,819.6**	**46.46%**	**531,395.0**	**36.24%**	**532,685.2**	**35.05%**
负债合计	**1,820,416.1**	**100.00%**	**1,466,181.7**	**100.00%**	**1,519,612.4**	**100.00%**

普洛斯中国的负债主要由贷款及长期借款、递延所得税负债、其它非流动负债和应付账款及其他应付款组成，最近三年，普洛斯中国负债合计余额分别为 1,519,612.4 万美元、1,466,181.7 万美元和 1,820,416.1 万美元，资产负债率分别为 46.39%、42.47%和 47.33%。

最近三年，非流动负债余额分别为 986,927.2 万美元、934,786.7 万美元和 974,596.5 万美元，占总负债的比例为 64.95%、63.76%和 53.54%；其中贷款及长期借款余额分别为 709,612.9 万美元、709,580.1 万美元和 761,649.3 万美元，占负债合计的比例分别为 46.70%、48.40%和 41.84%，近三年基本保持稳定。贷款及长期借款余额 2022 年较 2021 年末增长约 7.34%主要系因业务扩张需要而新增银行贷款所致。

流动负债余额为 532,685.2 万美元、531,395.0 万美元和 845,819.6 万美元，占负债总额的比例分别为 35.05%、36.24%和 46.46%，流动负债余额增加主要系长期借款临近到期日转入短期借款核算，且作为持有代售核算的基金借款余额上升所致。

从结构上来看，普洛斯中国的负债主要以长期负债为主，短期借款占比约 11.56%。普洛斯中国严格执行较为稳健的财务管理政策，最近三年末资产负债率保持在较低水平，短期偿债压力较小。

（3）收入利润水平

a.收入情况

表 16-1-4-7：普洛斯中国最近三年总收入构成情况表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月		2021 年 1-12 月		2020 年 1-12 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	120,531.0	99.7%	127,351.2	78.86%	114,912.4	85.46%
其他	313.8	0.3%	34,138.0	21.14%	19,551.2	14.54%
总收入	**120,844.8**	**100.00%**	**161,489.2**	**100.00%**	**134,463.6**	**100.00%**

普洛斯中国主营业务突出，最近三年，营业收入占总收入比例分别为 85.46%、78.86%和 99.7%，营业收入主要为仓储租金收入、为仓储客户提供相关服务的管理费收入等。普洛斯中国其他收入主要为金融资产公允价值变动、政府补助等，最近三年占总收入的比重分别为 14.54%、21.14%和 0.3%，2022 年 1-12 月其他业务的收入金额占比较小主要系受私募股权市场及二级市场表现欠佳导致金融资产公允价值较上年下降所致。

b.成本情况

表 16-1-4-8：普洛斯中国最近三年总成本构成情况表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月		2021 年 1-12 月		2020 年 1-12 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	56,484.9	100.00%	38,541.5	100.00%	40,483.0	100.00%
其他	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%
总成本	**56,484.9**	**100.00%**	**38,541.5**	**100.00%**	**40,483.0**	**100.00%**

普洛斯中国的总成本主要由仓储租赁相关支出构成。最近三年，普洛斯中国的营业成本总金额分别为 40,483.0 万美元、38,541.5 万美元和 56,484.9 万美元，占总成本的比例均为 100%，呈持续增长趋势，主要系受数据中心和冷链业务的发展，运营相应成本增加所致。

c.利润情况

表 16-1-4-9：普洛斯中国最近三年毛利润构成情况表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月		2021 年 1-12 月		2020 年 1-12 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	64,046.1	99.51%	88,809.7	72.23%	74,429.4	79.20%
其他	313.8	0.49%	34,138.0	27.77%	19,551.2	20.80%
总毛利	**64,359.9**	**100.00%**	**122,947.7**	**100.00%**	**93,980.6**	**100.00%**

最近三年，营业毛利润金额分别为 74,429.4 万美元、88,809.7 万美元和 64,046.1 万美元，占总毛利的比例分别为 79.20%、72.23%和 99.51%；其他业务的毛利润金额分别为 19,551.2 万美元、34,138.0 万美元和 313.8 万美元，占总毛利的比例分别为 20.80%、27.77%和 0.49%。

2022 年 1-12 月，公司净利润为 144,666.4 万美元，较 2021 年 1-12 月同比下降 23.28%，主要系受资本市场以及二级市场表现欠佳的影响，公司 2022 年在金融资产以及以金融资产作为投资标的合联营公司上获取的公允价价值变动收益有所下降，同时，由于美元持续走强，导致本年净财务费用增加所致。

（五）资信状况

1. 公开市场融资情况

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国及下属合并范围子公司已发行的公司信用类债券余额为 37.48 亿美元。近三年，普洛斯中国未发生延迟支付债券本息的情况。

2. 银行授信情况

普洛斯中国财务状况和资信情况良好，与招商银行、中国银行、交通银行、工商银行、建设银行等商业银行保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。2022 年 12 月末，普洛斯中国获得多家银行授信额度 78.46 亿[25]美元，其中正在使用的

[25] 合并报表范围内的授信

额度折合等值 58.88 亿美元，尚未使用额度折合等值 17.75 亿美元。

3. 对外担保的情况

普洛斯中国为关联方 GLP China Financing Holding Limited 的子公司银行借款提供担保。截至 2022 年 12 月 31 日，相关银行借款余额约为 197,359,000 美元。此外，截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国为其他关联公司提供担保的银行借款余额约为 287,740,833 美元。

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国对外担保情况相对报告期末未发生重大不利变化。除上述对外担保外，截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国无需要披露的其他对外担保情况。

4. 历史信用及评级情况

根据普洛斯中国说明，普洛斯中国信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；普洛斯中国最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日 2023 年 3 月 22 日，在前述网站公布的信息中普洛斯中国不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、

中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/ ）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/））和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日 2023 年 3 月 22 日、24 日，在前述网站公布的信息中普洛斯中国最近 3 年内不存在重大违法违规或不诚信记录的情况。

根据基金管理人、计划管理人及北京市海问律师事务所的核查，普洛斯中国可以作为《基础设施基金指引》第五十条第（三）款所称的原始权益人，具备《基础设施基金指引》第八条第（一）款及第（二）款、《上交所审核关注事项（试行）》第八条规定的作为原始权益人的资格。

普洛斯中国最新主体长期信用等级为 AAA，评级展望“稳定”（上海新世纪资信评估投资服务有限公司及中诚信国际信用评级有限责任公司评定，2022 年 9 月 13 日及 2022 年 7 月 28 日）。

二、本次扩募前原始权益人对拟购入基础设施项目的所有权情况及原始权益人针对本次扩募的内部授权与外部审批情况

（一）原始权益人享有拟购入基础设施项目所有权情况

根据《关于新购入基础设施项目的法律意见书》《原始权益人香港法律意见书》和原始权益人的说明，普洛斯中国通过各拟购入项目公司境外股东享有对相应拟购入项目公司及其持有的拟购入基础设施资产的所有权。

（二）原始权益人内部授权情况

根据《关于新购入基础设施项目的法律意见书》《原始权益人香港法律意见书》以及普洛斯中国董事书面决议，普洛斯中国已采取一切必要的企业行动批准及授权普洛斯中国透过其作为间接股东的权利转让予基础设施基金；普洛斯中国透过其作为间接股东的权利转让予基础设施基金，不违反任何现行在香港有效且适用于普洛斯中国的法律或法规及公司章程，亦未有香港法律要求的政府或监管同意、批准、授权、注册、备案和命令。

（三）外部审批情况

1、青岛普洛斯

根据青岛普洛斯贷款合同约定，借款人进行股权转让的，应当至少提前 30 天按照该合同约定的方式书面通知贷款人，并且在清偿该合同项下全部贷款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保前不应采取行动。

就本次新购入基础设施项目涉及的青岛普洛斯股权转让事宜，青岛普洛斯已经根据 958 号文的规定及青岛普洛斯贷款合同的约定提前书面通知了交行青岛分行并取得了交行青岛分行出具的交行青岛分行同意函，该函件载明，交行青岛分行已知悉青岛普洛斯股东将青岛普洛斯 100%股权转让给基础设施 REITs 并办理相应股权变更事宜，同意青岛普洛斯提前偿还青岛普洛斯贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），青岛普洛斯汇入全部上述款项次日起 5 个工作日内，将全部贷款清偿完毕（为交行青岛分行贷款项下的贷款清偿日），并自贷款清偿日次日起的 5 个工作日内协助青岛普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

2、鹤山普洛斯

根据鹤山普洛斯贷款合同 1 约定，如借款人发生进行合并、分立、减资、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资、重大资产和债权转让以及其他可能对借款人的偿债能力产生重大不利影响的事项时，须事先征得贷款人的书面同意。

就本次新购入基础设施项目涉及的鹤山普洛斯股权转让事宜，鹤山普洛斯已经根据 958 号文的规定及鹤山普洛斯贷款合同 1 的约定取得了中行天河支行出具的中行天河支行同意函，该函件载明，中行天河支行同意鹤山普洛斯境外股东将鹤山普洛斯 100%股权转让给基础设施 REITs 直接或间接持有，并办理相应股权变更的工商登记手续；同意鹤山普洛斯提前偿还鹤山普洛斯贷款合同 1 项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自借款清偿日起的 10 个工作日内协助鹤山普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，办理完毕应收账款质押登记注销手续，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

3、重庆普南

根据重庆市规划和自然资源局颁布的《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范[2020]17 号）规定，建设用地使用权转让时，区县（自治县）规划自然资源主管部门应通过召开联席会议、函询或由转让方提供经济信息、住房城乡建设、财政、招商、税务、工业园区（开发区）管委会等部门出具的正式情况说明（包括拟转让土地的配套工程建设、出让条件、投入产出等随附义务履行的情况，是否享受税收、土地价款优惠政策的情况）等方式，对拟转让地块是否已履行相关随附义务或享受相关优惠政策予以审核。

就本次新购入基础设施项目涉及的重庆普南股权转让事宜，重庆普南已经根据 958 号文的规定取得了巴南区规自局出具的《巴南区规自局复函》，该函件载明，重庆普南境外股东将普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目以 100%股权转让方式（境外股东转境内股东）发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）不涉及巴南区规自局审批事项，对此巴南区规自局无异议。

就以上所述限制条件，已分别在履行了取得交行青岛分行同意函、中行天河支行同意函及巴南区规自局复函的程序后满足了相关要求，除前述限制条件（或特殊规定、约定）外，拟购入基础设施项目相关转让或资产处置事项已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定。

三、原始权益人及控股股东、实际控制人控制的其他同类资产情况

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国及控股股东、实际控制人通过境内下属关联公司在中国境内、70 个地区市场投资、开发和管理 450 多个仓储物流等基础设施项目，仓储物流等物业总建筑面积约 4,967 万平方米。其中，截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯在山东运营管理物流仓储面积约 171 万平方米；在广东运营管理物流仓储面积约 236 万平方米；在重庆运营管理物流仓储面积约 149 万平方米。

四、原始权益人的主要义务

根据《基础设施基金指引》等相关法律文件规定或约定，原始权益人的主要义务包括：

（一）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

（二）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

（三）确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（四）及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

五、原始权益人及其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺

原始权益人已承诺：

（一）对于基础设施基金拟间接投资的普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司及其持有的普洛斯青岛前湾港国际物流园、鹤山普洛斯物流园有限公司及其持有的普洛斯江门鹤山物流园、重庆普南仓储服务有限公司及其持有的普洛斯（重庆）城市配送物流中心，原始权益人作为该等项目当前的实质所有人，间接拥有其完全所有权或经营权利。

（二）基础设施基金拟间接投资的基础设施项目不存在重大经济或法律纠纷，除《承诺函》附表所述的基础设施资产担保权利负担外，不存在其他他项权利设定。

（三）原始权益人企业信用稳健、内部控制健全，最近 3 年无重大违法违规行为。

（四）原始权益人不存在利用购入基础设施项目损害基础设施基金财产或基金份额持有人合法权益的情形。

（五）原始权益人将根据适用法律法规及内部规章就开展本次基础设施基金扩募及新购入基础设施项目履行必要授权及审批程序。

（六）原始权益人将依法履行《基础设施基金指引》第十八条、第四十三条对原始权益人的各项义务，原始权益人或原始权益人同一控制下的关联方参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的 20%，其中扩募份额发售总量 20%的持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。

（七）原始权益人及关联方在基础设施项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务，不利用该等信息进行内幕交易。

（八）原始权益人所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（九）如原始权益人及原始权益人控股股东、实际控制人所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，原始权益人及原始权益人控股股东、实际控制人应当购回基础设施基金全部扩募基金份额或拟购入基础设施项目权益。

（十）原始权益人将配合基金管理人、财务顾问（如有）及其聘请的律师事务所对原始权益人或原始权益人指定的同一控制下的关联方作为战略投资者的选取标准、配售资格，以及以上规则规定的禁止性情形进行核查。原始权益人或原始权益人指定的同一控制下的关联方不存在接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金扩募发售战略配售的情形（依法设立并符合特定投资目的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外）。

（十一）原始权益人或原始权益人同一控制下的关联方依法依规卖出战略配售获得的基础设施基金份额前，将提前合理时间告知基金管理人，通过基金管理人向上海证券交易所申请解除限售，并配合进行限售承诺、提供申请文件、配合律师核查及信息披露等工作。

（十二）原始权益人确认基金管理人及财务顾问（如有）在向原始权益人或原始权益人同一控制下的关联方配售基金份额时，未承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为。

（十三）原始权益人承诺将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力：

（1）确保上海普洛斯（i）依照与以往正常经营方式一致的方式经营其业务，遵守

适用法律的规定，并与其客户、供应商、债权人及其他存在业务关系的个人和实体保持其现有的商业关系和商誉或使之得到改善；（ii）依照其与计划管理人（代表专项计划的利益）及其他相关方签署的《股权转让协议》约定向专项计划承担其在前述协议项下的义务；

（2）自普洛斯（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及重庆普南仓储服务有限公司（统称“项目公司”）与计划管理人（代表专项计划的利益）签署的《股东借款合同》（与《股权转让协议》合称“交易文件”）生效之日起至项目公司100%股权工商变更登记至计划管理人（代表专项计划的利益）名下止（以下简称“工商变更前期间”），确保项目公司分别履行其于《股东借款合同》项下之义务。

为实现上述目的，原始权益人所采取的措施、努力包括但不限于在遵守适用法律及相关公司章程的前提下：

（1）以向上海普洛斯增资等方式为上海普洛斯提供现金流等必要的支持；

（2）在工商变更前期间，促使各项目公司股东以向各项目公司增资等方式为项目公司提供现金流等必要的支持。

（十四）原始权益人确认上海普洛斯及项目公司在交易文件项下的相关陈述与保证是完整、真实、准确和有效的，不存在任何隐瞒、遗漏、虚假或误导情形。

（十五）除以上事项外，原始权益人将严格遵守《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》及上海证券交易所相关业务规则对基础设施基金原始权益人的其他规定。

原始权益人控股股东、实际控制人已承诺：

（一）将促使原始权益人普洛斯中国控股有限公司（英文名：GLP China Holdings Limited）履行《基础设施基金指引》及《新购入基础设施项目指引》规定的各项义务。

（二）如其提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益，以确保本基金投资者和基金管理人的合法权益。

对于原始权益人在首次发行时公开披露的文件及承诺事项请详见本基金首次发售

时披露的招募说明书。

其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项：

（一）原始权益人已于 2023 年 2 月 21 日出具了《承诺函》，包括如下承诺事项：

（1）原始权益人已经提供了本项目申报所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，原始权益人承诺并确认该等材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

（2）原始权益人最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，拟购入基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

（3）原始权益人披露了本项目所涉转让事宜相关的所有限定条件，对资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关的事项，并承诺承担相应法律责任。

（4）原始权益人承诺拟将 90%（含）以上的净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于下列项目：

类别		募集资金投资项目情况				
项目名称		普洛斯黄岛物流园	普洛斯江北机场物流园	普洛斯乐清南物流园	普洛斯郑南物流园	普洛斯陆家物流园二期
项目总投资（亿元）		3.86	4.56	17.64	3.47	2.28
项目资本金（亿元）		1.74	2.28	7.41	1.63	0.93
项目资本金缺口（亿元）		1.36	0.75	4.61	1.09	0.57
建设内容和规模		2 座单层的仓库、智能箱式物流系统、1 座六层冷库储备仓库，1 座三层配套办公楼；总建筑面积 83,414 平方米，可租赁面积 83,174 平方米	2 座单层仓库和 2 座双层仓库；总建筑面积 108,889 平方米，可租赁面积 102,751 平方米	8 座双层仓库及 1 座单层 C-I 库，1 座双层冷库，1 座三层冷库；总建筑面积 341,278 平方米，可租赁面积 304,806 平方米	A 地块 3 座单层仓库和 1 座单层 C-I 仓库、B 地块 2 座单层仓库；总建筑面积 90,740 平方米，可租赁面积 89,564 平方米	2 座双层坡道仓库；总建筑面积 56,160 平方米，可租赁面积 54,576 平方米
前期工作进展		已开工建设	已开工建设	已开工建设	已开工建设	已开工建设
（拟）开工时间		开工：2021 年 6 月，拟于 2024 年 5 月竣工	开工：2021 年 6 月，拟于 2023 年 3 月竣工	开工：2021 年 12 月，拟于 2024 年 7 月竣工	开工：2022 年 5 月，拟于 2023 年 11 月竣工	开工：2022 年 1 月，拟于 2023 年 9 月竣工
拟使用募集资金规模	普洛斯中国控股有限公司	0.55 亿元	0.30 亿元	1.86 亿元	0.44 亿元	0.23 亿元
募集资金	普洛斯中国	项目资本金投入				

类别		募集资金投资项目情况				
投入项目的具体方式	控股有限公司					
项目名称		普洛斯常州金坛物流园	环普西安沣东创新城	环普坪山国际研创园 II 期	普洛斯杨镇物流园	普洛斯顺义北务产业园
项目总投资（亿元）		4.02	9.06	13.03	3.13	7.40
项目资本金（亿元）		2.01	3.62	6.25	2.25	4.29
项目资本金缺口（亿元）		1.61	2.62	2.64	0.92	2.63
建设内容和规模		3 座单层仓库，2 座双层坡道仓库；总建筑面积 119,015 平方米，可租赁面积 114,976 平方米	多功能产业用房及公共服务楼；总建筑面积 205,813 平方米、可租赁面积 157,648 平方米	一期工程现有：2 座多层车间，2 座高层宿舍楼，二期新建：5 座高层车间；二期总建筑面积 217,833 平方米、二期可租赁面积 206,500 平方米	2 座双层仓库；总建筑面积 40,327 平方米、可租赁面积 38,285 平方米	一期：2 座 6 层宿舍、 二期：2 座 3 层仓库；总建筑面积 101,647 平方米、可租赁面积 92,745 平方米
前期工作进展		已开工建设	已开工建设	已开工建设	已开工建设	筹划阶段
（拟）开工时间		开工：2021 年 12 月，拟于 2023 年 6 月竣工	开工：2021 年 2 月，拟于 2024 年 2 月竣工	开工：2021 年 10 月，拟于 2024 年 6 月竣工	开工：2021 年 12 月，拟于 2023 年 12 月竣工	开工：2023 年 12 月，拟于 2025 年 12 月竣工
拟使用募集资金规模	普洛斯中国控股有限公司	0.65 亿元	1.06 亿元	1.07 亿元	0.37 亿元	1.06 亿元
募集资金投入项目的具体方式	普洛斯中国控股有限公司	项目资本金投入				
项目名称		普洛斯泉州泉港物流园	普洛斯临港洋山物流园	普洛斯临港奉贤南物流园	普洛斯深圳龙华物流园	普洛斯盐田四期项目
项目总投资（亿元）		3.63	10.60	13.04	8.67	2.03
项目资本金（亿元）		1.82	5.30	6.00	4.94	0.83
项目资本金缺口（亿元）		1.44	3.31	3.37	2.46	0.60
建设内容和规模		6 座单层仓库、1 座双层仓库、1 座五层配套设施；总建筑面积 104,893 平方米、可租赁面积 103,808 平方米	8 座双层仓库、2 座三层仓库和 1 座公共服务建筑；总建筑面积 201,577 平方米、可租赁面积 182,193 平方米	4 座双层坡道仓、2 座三层工业用房；总建筑面积 208,220 平方米、可租赁面积 182,677 平方米	1 座九层建筑（用作冷库及中央厨房）、1 座 11 层高的商务楼；总建筑面积 86,030 平方米、可租赁面积 59,664 平方米	2 座两层非保税冷库、1 座两层的配套办公楼；总建筑面积 31,928 平方米、可租赁面积 31,148 平方米
前期工作进展		已开工建设	已开工建设	筹划阶段	已开工建设	已开工建设
（拟）开工时间		开工：2021 年 6 月，完工时间待定	开工：2021 年 12 月，拟于 2023 年 11 月竣工	开工：2022 年 10 月，拟于 2024 年 8 月竣工	开工：2021 年 12 月，拟于 2024 年 8 月正式竣工	开工：2021 年 12 月，于 2023 年 9 月正式竣工
拟使用募集资金规模	普洛斯中国控股有限公司	0.58 亿元	1.34 亿元	1.36 亿元	0.99 亿元	0.24 亿元
募集资金投入项目的具体方式	普洛斯中国控股有限公司	项目资本金投入				

截至承诺函出具之日，拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和原始权益人主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。原

始权益人承诺将以项目资本金投入方式将净回收资金用于拟新投资的项目。

（5）原始权益人承诺中金普洛斯 REIT 扩募发行并新购入基础设施项目或存续期间，如税务部门要求补充缴纳中金普洛斯 REIT 扩募发行并新购入基础设施项目过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律责任。原始权益人就各项目公司已制定完整的拟纳税方案，详细描述各纳税主体在本次扩募交易过程中需缴纳的所有税种以及应缴纳税额的计算方法，拟纳税方案详见本招募说明书第二十九部分“其他应披露事项”。

（6）针对拟购入基础设施项目的运营管理安排，为促进项目持续健康平稳运营，原始权益人做出如下保障措施承诺：

1）本次拟购入基础设施项目的客户类型覆盖广泛，包括第三方物流、零售及电商、制造业等，充分市场化和分散化，为拟购入基础设施项目未来平稳运营创造了较为理想的外部环境。

2）基金管理人委托普洛斯中国在境内的投资管理平台普洛斯投资（上海）有限公司担任运营管理机构并签署《基础设施项目运营管理服务协议》，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的相关要求负责基础设施资产的日常运营管理。上海普洛斯能够利用其成熟的运营管理模式、完善的基础设施及稳定的服务团队，继续为拟购入基础设施项目提供运营管理服务。

3）通过在运营管理服务协议中约定运营管理相关各方的权责利关系和奖惩机制，约定解聘、更换运营管理机构的条件和程序等，保障运营管理机构勤勉、尽责地发挥其专业运营管理能力。

4）运营管理机构在《关于避免同业竞争的承诺函》中承诺，作为行业领先的物流仓储物业运营企业，将公平地对待运营管理机构或其关联方在中国境内所投资或管理的物流仓储项目及基础设施基金所持有的物流仓储项目，不会将拟购入项目公司已取得的或本应由拟购入项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，运营管理机构不会，且将敦促关联方不得，利用其作为运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于拟购入项目公司及拟购入基础设施资产而有利于其他运营管理机构或其关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（二）原始权益人已于 2023 年 2 月 21 日出具了《关于拟购入基础设施项目实际投资、税收及运营情况的承诺函》，包括如下承诺事项：

（1）截至承诺函出具之日，不存在因拟购入基础设施项目实际投资、税收及运营情况未能达到就相应拟购入基础设施资产签署的投资协议、土地使用权出让合同及取得的立项核准/备案等文件中要求的投资强度、规模及/或纳税金额等指标而受到相关协议签署方、主管部门行政处罚或行政监管措施，或被要求追加投资或承担违约责任或任何其他责任的情形；

（2）原始权益人承诺，如因拟购入基础设施项目实际投资、税收及运营情况未达到就相应拟购入基础设施资产签署的投资协议、土地使用权出让合同及取得的立项核准/备案等文件中要求的投资强度、规模及/或纳税金额等指标导致相关协议签署方、主管部门对拟购入项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求拟购入项目公司追加投资或承担支付违约金等违约责任或发生任何法律纠纷等情况的，原始权益人将最终承担相应责任并赔偿拟购入项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

六、原始权益人回收资金用途

原始权益人普洛斯中国获得项目公司转让对价后拟在全国性商贸物流节点城市，如制造业较强，第二产业总产值高，交通枢纽城市、物流业增加值大的城市以及区域性商贸物流城市（主要布局电子商务发达的城市群如长三角、京津冀和成渝城市群）进行现代仓储及其他基础设施的投资。

2014 年至 2022 年，我国相继出台了《物流业发展中长期规划（2014-2020 年）》《全国电子商务物流发展专项规划（2016-2020 年）》《商贸物流发展“十三五”规划》《关于推进电子商务与快速物流协同发展的意见》和《“十四五”现代流通体系建设规划》等政策，旨在构建多层次商贸物流网络，服务于“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展等国家战略，推进现代流通体系硬件和软件建设，培育壮大现代流通企业，提升现代流通治理水平，全面形成现代流通发展新优势，提高流通效率，降低流通成本，为构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑。物联网、电子商务、社会化网络等产业的迅速发展，对现代仓储物流以及新基础设施发展提出了更高的要求。普洛斯中国拟在制造业较强、第二产业总产值高、交通枢纽城市、

物流业增加值大的城市以及区域性商贸物流城市（主要布局电子商务发达的城市群如长三角、京津冀、粤港澳大湾区和成渝城市群）进行现代仓储及其他基础设施的投资。

普洛斯中国位于京津冀地区的募投项目普洛斯顺义北务产业园和普洛斯杨镇物流园形成了三位一体的物流仓配网络，将在服务京津冀协同发展的同时，进一步巩固和加强协同作战能力，最大化实现与区域经济发展“共振”。

位于长三角地区的募投项目普洛斯临港奉贤南物流园、普洛斯临港洋山物流园、普洛斯常州金坛物流园、普洛斯陆家物流园二期以及普洛斯乐清南物流园，将作为当地地区物流系统的一个重要有机组成部分，极大促进物流业的发展，为长三角地区的制造企业、销售企业提供有力的保障。

位于粤港澳大湾区的募投项目普洛斯盐田四期项目、普洛斯深圳龙华物流园和环普坪山国际研创园 II 期可持续推动形成布局合理、功能完善、衔接顺畅、运作高效的仓储设施网络，为粤港澳大湾区经济以及社会发展提供有力支撑。

位于成渝城市群重要地区货物集散地的募投项目普洛斯江北机场物流园，依托交通和通信基础设施网络，能够有效促进建立以成都、重庆为枢纽，区域性中心城市为节点，物流园区为载体，第三方物流企业为支撑的现代物流体系。

位于福建省人民政府批复确定的海峡西岸经济区中心城市之一、现代化工贸港口城市的募投项目普洛斯泉州泉港物流园，依托海峡经济区位优势和良好的营商环境，能够有效扩大产业规模，发挥集聚效应，并通过自动化、智能化等新技术、新业态，促进产业加速转型升级。

位于国家现代物流创新发展试点城市西安市、青岛市的募投项目环普西安沣东创新城、普洛斯黄岛物流园，将在推动当地产业进一步集群发展、推进跨界区域共建共享方面发挥重要作用。

综上所述，普洛斯中国拟投资建设的现代物流园区及其他基础设施建设项目，符合“一带一路”、“京津冀一体化”、“长江经济带”、“粤港澳大湾区” 、“十四五规划”等重大国家战略要求。现代物流园及其他新基础设施建设项目有利于降低园区内企业经营成本，提高企业核心竞争力，同时有利于促进城市区域产业结构的优化和升级，增强所在城市经济辐射能力，提高中心城市综合竞争力。在符合城市产业、区位错位发展的产业发展

战略下，以物流园区及其他新基础设施建设产业发展带动经济社会效益提升。

七、原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基金份额情况

本基金首次发售时，作为原始权益人同一控制下的关联方参与战略配售的主体为 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited。截至 2022 年 12 月 31 日，GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 持有本基金份额不低于 20%的第一大持有人（即自身及其关联方、一致行动人合计持有本基金份额比例不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人）。根据《第一大基金持有人香港法律意见书》并基于 GLP Capital Investment 4 出具的《董事证明书》，GLP Capital Investment 4 在该法律意见书出具日的前一年内，不存在未履行向本基金的投资者作出的公开承诺的情形，GLP Capital Investment 4 在该法律意见书出具日的前三年内，不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

此外，普洛斯中国已承诺，将依法履行《基础设施基金指引》第十八条、第四十三条对原始权益人的各项义务，普洛斯中国或其同一控制下的关联方参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的 20%，其中扩募份额发售总量 20%的持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月（前述上市之日指扩募份额上市之日）。

第十七部分　基础设施项目运营管理安排

一、基础设施项目运营管理安排概况

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，上海普洛斯作为本基金首次发售时委托的外部管理机构，将继续受托作为外部管理机构负责本基金已持有及本次扩募发售拟购入的基础设施项目的部分运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

经核查，外部管理机构上海普洛斯公司治理及财务状况良好，具备丰富的基础设施项目运营管理经验。上海普洛斯具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》第九条规定的担任基础设施基金基础设施项目的外部管理机构的资质及权限，可继续担任本基金的基础设施项目外部管理机构。

基金管理人、上海普洛斯已与本基金已持有及拟购入的各项目公司就本基金签订运营管理服务协议，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

二、基金管理人的运营管理资质及决策机制

（一）基金管理人基本情况

基金管理人的基本情况、人员配备、内控制度等情况详见本招募说明书第五部分“基金管理人”。

（二）基金管理人运营管理决策机制

基金管理人的运营管理决策机制详见本招募说明书第四部分“基础设施基金治理”。

三、外部管理机构的运营管理资质情况

（一）外部管理机构基本情况

1. 基本信息

注册名称：普洛斯投资（上海）有限公司

法定代表人：诸葛文静

成立时间：2004 年 08 月 09 日

注册资本：170,000 万美元（截至 2022 年 12 月 31 日）

注册地址：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）

经营范围：在国家允许外商投资领域依法进行投资；受其所投资企业的书面委托(经董事会一致通过)，向其提供下列服务：在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；为其所投资企业提供市场开发过程中员工培训、企业内部人事管理等服务；协助其所投资企业寻求贷款及提供担保；为其投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务；受所属集团或关联公司或其在中国所投资企业的委托，向其提供投资和咨询服务、市场营销服务、员工培训和管理及支付服务、资金运作和财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信息服务、承接上海普洛斯所属集团内部各公司或其关联公司的共享服务。

2. 设立、存续和历史沿革情况

上海普洛斯（原“普洛斯投资管理（中国）有限公司”）是由在巴巴多斯注册的 China Management Holding Srl 在中华人民共和国上海市浦东新区成立的外资企业。公司于 2004 年 8 月 4 日经上海市人民政府批准，领取了商外资沪浦独资字[2004]2497 号批准证书，并于 2004 年 8 月 9 日领取了中华人民共和国上海市工商行政管理局浦东新区分局颁发的企独沪浦总字第 319157 号(浦东) 企业法人营业执照，正式开始经营。原注册资本为 200 万美元。

2005 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 300 万美元，即由 200 万美元增至 500 万美元，并于 2005 年 12 月 20 日取得上海市人民政府批准。公司于 2005 年 12 月 20 日修订了章程，于 2005 年 12 月 20 日领取了更新的商外资沪浦独资字[2004]2497 号批准证书，并于 2005 年 12 月 26 日领取了更新的企独沪浦总字第 319157 号(浦东) 企业法人营业执照。

2006 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 300 万美元，即由 500 万美元增至 800 万美元，并于 2006 年 5 月 20 日取得上海市人民政府批准。公司于 2006 年 5 月 20 日修订了章程，于 2006 年 5 月 26 日领取了更新的商外资沪浦独资字[2004]2497 号批准证书，并于 2006 年 6 月 9 日领取了更新的企独沪浦总字第 319157 号(浦东) 企业法人营业执照。

2007 年，上海普洛斯董事会决定将普洛斯项目管理咨询(上海) 有限公司的名称变更为“普洛斯投资管理(中国) 有限公司”，并于 2007 年 3 月 7 日取得上海市人民政府批准，于 2007 年 4 月 5 日领取了更新的企独沪浦总字第 319157 号（浦东）企业法人营业执照。

2007 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 1,000 万美元，即由 800 万美元增至 1,800 万美元，并于 2008 年 2 月 25 日取得上海市人民政府批准。公司于 2007 年 9 月 1 日修订了章程，于 2008 年 2 月 25 日领取了更新的商外资沪浦独资字[2004]2497 号批准证书，并于 2008 年 6 月 19 日领取了更新的 310115400156508 号(浦东) 企业法人营业执照。

2014 年 12 月，China Management Holding Srl 与 China Management Holdings (Hong Kong) Limited 签订股权转让协议，将其拥有的 100%股权转让给 China Management Holdings (Hong Kong) Limited。转让完成后，公司成为 China Management Holdings (Hong Kong) Limited 的全资子公司。公司于 2015 年 4 月 29 日经上海市外经委批准，领取了 3100180292 号批准证书，并于 2015 年 5 月 12 日领取了更新的 00000002201505120036 号企业法人营业执照。

2016 年，公司董事会决定将普洛斯投资管理（中国）有限公司的名称变更为“普洛斯投资（上海）有限公司”，并于 2016 年 7 月 6 日取得上海市人民政府批准，于 2017

年 2 月 21 日领取了更新的统一社会信用代码为 913100007655863301 的企业法人营业执照。

2017 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 2.82 亿美元，即由 1,800 万美元增至 3 亿美元，并于 2017 年 5 月 10 日取得了备案号为 LJZ201700717 的备案。公司于 2017 年 5 月修订了章程，并于 2017 年 5 月 25 日领取了更新的 913100007655863301 号企业法人营业执照。

2017 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 3 亿美元，即由 3 亿美元增至 6 亿美元，并于 2017 年 12 月 21 日取得了备案号为 LJZ201702046 的备案。公司于 2017 年 12 月修订了章程，并于 2018 年 1 月 11 日领取了更新的 913100007655863301 号企业法人营业执照。

2018 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 3 亿美元，即由 6 亿美元增至 9 亿美元，并于 2019 年 3 月 8 日取得了备案号为 00000002201903080012 的备案，于 2019 年 2 月修订了章程，并于 2019 年 3 月 8 日领取了更新的 913100007655863301 号企业法人三证合一后的营业执照。

2021 年 3 月，上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 3 亿元，即由 9 亿美元增至 12 亿美元，并于 2021 年 3 月 18 日取得了备案号为 00000002202103180025 的备案，于 2021 年 3 月 1 日修订了章程，并于 2021 年 3 月 18 日领取更新的 913100007655863301 号企业法人三证合一后的营业执照。

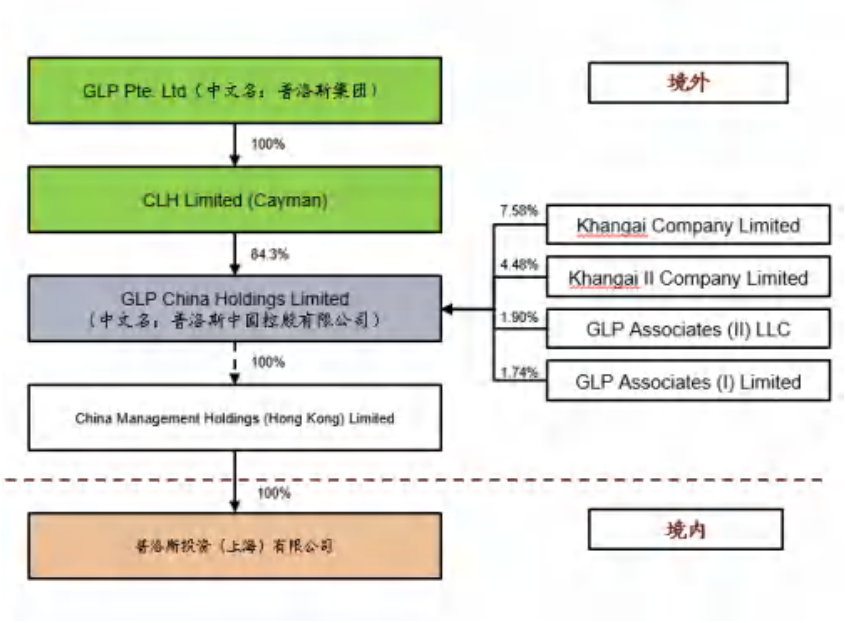
2021 年 10 月，上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 5 亿美元，即由 12 亿美元增至 17 亿美元，并于 2021 年 10 月 21 日取得了备案号为 00000002202110210031 的备案。本公司于 2021 年 10 月修订了章程，并于 2021 年 10 月 21 日领取了更新的 913100007655863301 号企业法人营业执照。

上海普洛斯营业期限为 50 年，主要经营范围为受公司所属集团或其关联公司或其在中国所投资企业的委托，向其提供投资管理和咨询服务、市场营销服务、员工培训和管理及支持服务、资金运作和财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信息服务，承接上海普洛斯所属集团内部各公司或其关联公司的共享服务。

3. 股权结构

截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯的实际控制人为普洛斯集团。上海普洛斯的股权结构如下图：

图 17-3-1-1：上海普洛斯股权结构图



4. 治理结构

上海普洛斯在《公司章程》的基础上，建立了符合公司发展需要的组织架构和治理结构。

上海普洛斯主要治理结构情况如下：

（1）股东

股东有权亲自或委托授权代表行使以下职权：

1）审议批准董事会的报告；

2）审议批准监事的报告；

3）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

4）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

6）对发行公司债券作出决定；

7）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

8）修改公司章程；及

9）中国适用法律及本章程规定的其他职权。

（2）董事会

公司设董事会，由 3 名董事组成。董事由股东委派。股东有权自行决定董事的任免。任期届满，经股东重新委派，董事可以连任。董事每届任期 3 年。董事会对股东负责，行使下列职权：

1）执行股东的决定；

2）决定公司的经营计划和投资方案；

3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7）决定公司内部管理机构的设置；

8）决定聘任或者解聘总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘其他高级管理人员及其报酬事项；

9）制定公司的基本管理制度；及

10）中国适用法律及本章程规定的其他职权。

（3）监事

公司设监事一名，由股东委派。董事及高级管理人员不能同时兼任监事。监事每届任期 3 年。任期届满，经股东重新委派，监事可以连任。监事行使以下职权：

1）检查公司财务；

2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反中国的法律、行政法规、本章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4）向股东提出提案；

5）依据中国适用法律对董事、高级管理人员提起诉讼；及

6）中国适用法律或本章程规定的其他职权。

（4）总经理

公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。如有必要公司可以设副总经理一名。每位高级管理人员的任期为 3 年。当其任期届满时，经董事会决定聘任后可以连任。总经理负责公司日常经营和管理工作。总经理对董事会负责，行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）拟订公司内部管理机构设置方案；

4）拟订公司的基本管理制度；

5）制定公司的具体规章；

6）提请聘任或者解聘副总经理（如适用）、财务经理；

7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；及

8）董事会授予的其他职权。

5. 主要业务情况

普洛斯集团在中国市场的日常工作中，业务管理、财务管理、市场营销、投资管理等职能均全部由上海普洛斯负责。上海普洛斯业务模式为受所属集团或关联公司或其在中国所投资企业的委托，向其提供投资管理和咨询服务、市场营销服务、员工培训和管理及支付服务、资金运作和财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信息服务、承接

所属集团内部各公司或其关联公司的共享服务，并收取相关的费用。

上海普洛斯提供的管理和咨询服务包括但不限于：1）资产咨询服务；2）项目开发咨询服务；3）物业管理咨询服务；4）融资管理咨询服务；5）租赁管理咨询服务。

截至 2020 年末、2021 末和 2022 年末，上海普洛斯资产总额分别为 231.22 亿元、252.09 亿元和 278.77 亿元，负债总额分别为 131.54 亿元、114.51 亿元和 106.15 亿元；2020 年、2021 年和 2022 年 1-12 月，上海普洛斯实现营业收入分别为 18.51 亿元、19.49 亿元和 12.80 亿元，实现净利润分别为 16.59 亿元、15.75 亿元和 0.68 亿元。

综上，上海普洛斯有独立的提供管理和咨询服务的能力，主要承担普洛斯集团在中国市场的业务管理、财务管理、市场营销、投资管理工作。公司营业收入及净利润均平稳增长，具备持续经营能力。

6. 财务状况

上海普洛斯 2020 年 12 月 31 日止年度、2021 年 12 月 31 日止年度、2022 年 12 月 31 日止年度的财务报告均按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制。2020 年 12 月 31 日止年度、2021 年 12 月 31 日止年度、2022 年 12 月 31 日止年度财务报告均已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，出具无保留意见。

（1）财务数据

表 17-3-1-1：上海普洛斯近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	3,234,619,712.36	834,355,426.37	2,340,276,024.75
交易性金融资产	5,452,239,303.65	2,982,999,968.04	2,381,261,658.08
应收票据及应收账款	735,459,288.31	1,125,075,006.00	1,419,932,209.65
预付款项	18,796,205.96	7,990,359.52	5,739,548.94
其他应收款	9,063,636,814.59	5,593,491,075.34	4,162,740,751.17
其他流动资产	240,069.78	19,265,014.62	1,858,601.66
流动资产合计	**18,504,991,394.65**	**11,416,113,180.44**	**10,311,808,794.25**
非流动资产：			

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他权益工具投资	455,201,993.23	563,031,245.03	617,631,174.16
长期应收款	388,888,937.59	513,698,400.00	516,167,353.04
长期股权投资	7,405,321,252.83	9,835,406,083.05	10,402,804,555.53
投资性房地产	-	-	-
固定资产	25,881,979.96	34,954,959.49	43,082,027.51
在建工程	0.00	56,437,813.09	93,530,791.56
无形资产	47,045,011.71	626,218,874.39	112,585,308.29
使用权资产	125,752,160.31	1,217,674,264.98	-
长期待摊费用	24,148,823.27	37,797,076.31	38,857,183.14
递延所得税资产	316,148,763.46	132,980,092.37	198,451,599.47
其他非流动资产	584,113,129.59	774,332,667.04	787,194,947.79
非流动资产合计	**9,372,502,051.95**	**13,792,531,475.75**	**12,810,304,940.49**
资产总计	**27,877,493,446.60**	**25,208,644,656.19**	**23,122,113,734.74**
流动负债：			
短期借款	5,310,318,103.82	3,176,505,953.03	4,060,574,127.04
应付票据及应付账款	390,046,842.42	245,695,157.45	231,730,051.94
预收款项	-	-	25,625,805.28
合同负债	23,884,132.33	6,132,644.45	-
应付职工薪酬	130,521,220.77	159,787,511.68	206,150,158.93
应交税费	363,450,169.79	117,589,495.63	213,006,833.95
其他应付款	3,169,082,239.20	2,687,092,664.13	2,752,008,301.88
一年内到期的非流动负债	104,071,995.49	3,038,985,271.95	16,910,000.00
流动负债合计	**9,491,374,703.82**	**9,431,788,698.32**	**7,506,005,279.02**
非流动负债：			
长期借款	-	65,480,467.54	4,941,850,467.54
租赁负债	102,929,133.78	830,306,766.43	830,306,766.43
递延所得税负债	1,020,431,958.46	1,123,419,751.08	705,909,725.58
非流动负债合计	**1,123,361,092.24**	**2,019,206,985.05**	**5,647,760,193.12**
负债合计	**10,614,735,796.06**	**11,450,995,683.37**	**13,153,765,472.14**
所有者权益：			
实收资本	10,827,703,590.00	9,230,703,590.00	5,556,466,290.00
资本公积	237,096,322.88	133,104,990.32	198,126,522.48

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他综合收益	-149,030,676.54	-65,784,343.72	-17,301,602.76
盈余公积	177,844,252.36	137,520,357.05	355,548.25
未分配利润	3,239,336,381.41	4,221,366,522.21	2,816,881,585.15
少数股东权益	2,929,807,780.43	100,737,856.96	1,413,819,919.48
所有者权益合计	**17,262,757,650.54**	**13,757,648,972.82**	**9,968,348,262.60**
负债和所有者权益总计	**27,877,493,446.60**	**25,208,644,656.19**	**23,122,113,734.74**

表 17-3-1-2：上海普洛斯近三年合并利润表

单位：元

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
营业收入	1,279,932,650.00	1,948,824,608.92	1,850,962,385.55
减：营业成本	1,476,996,933.21	1,729,076,843.45	1,334,757,648.35
税金及附加	8,538,325.90	11,513,252.90	13,102,009.70
财务费用	-1,305,548.39	212,783,570.89	193,053,698.93
信用减值损失	556,922.67	749,250.59	412,875.74
资产减值损失	0.00	-	67,053,321.34
资产处置损益	1,667,523.44	-	-
加：公允价值变动收益	-892,422,730.89	366,758,816.08	568,856,282.10
减：投资收益/(损失）	1,042,956,231.83	1,680,341,716.55	1,293,398,300.84
加：其他收益	40,183,812.50	219,005,641.55	28,057,389.43
营业利润	-12,469,146.51	2,260,807,865.27	2,132,894,803.86
加：营业外收入	3,960,844.51	6,344,716.62	86,000,959.31
减：营业外支出	9,291,627.69	13,647,446.19	9,720,062.77
利润总额	**-17,799,929.69**	**2,253,505,135.70**	**2,209,175,700.40**
减：所得税费用	-85,897,254.74	678,942,941.55	549,896,032.58
净利润	**68,097,325.05**	**1,574,562,194.15**	**1,659,279,667.82**
归属于母公司所有者的净利润	113,294,154.51	1,474,325,837.14	1,661,377,879.41
少数股东损益	-45,196,829.46	100,236,357.01	-2,098,211.59
其他综合收益	-83,246,332.82	-48,482,740.96	-104,815,280.43
综合收益总额	**-15,149,007.77**	**1,526,079,453.19**	**1,554,464,387.39**

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
归属于母公司所有者的综合收益	30,047,821.69	1,425,843,096.18	1,556,562,598.98
归属于少数股东的综合收益	-45,196,829.46	100,236,357.01	-2,098,211.59

表 17-3-1-3：上海普洛斯近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
经营活动产生的现金流量：			
提供劳务及销售商品收到的现金	1,752,733,045.46	2,224,572,475.01	1,966,482,989.16
收到其他与经营活动有关的现金	44,144,657.01	845,897,407.02	2,143,538,488.40
经营活动现金流入小计	**1,796,877,702.47**	**3,070,469,882.03**	**4,110,021,477.56**
接受劳务及购买商品支付的现金	391,456,167.63	670,782,311.71	773,692,196.97
支付给职工以及为职工支付的现金	616,040,963.78	655,752,923.48	620,322,624.97
支付的各项税费	220,812,085.78	291,377,067.48	388,663,314.21
支付其他与经营活动有关的现金	66,208,518.56	219,766,196.95	290,188,043.15
经营活动现金流出小计	**1,294,517,735.75**	**1,837,678,499.62**	**2,072,866,179.30**
经营活动使用的现金流量净额	**502,359,966.72**	**1,232,791,382.41**	**2,037,155,298.26**
投资活动产生的现金流量：			
收回委托贷款收到的现金	2,378,136,956.34	1,259,241,214.95	4,008,084,384.02
处置对合营联营企业投资收到的现金	3,491,206,464.51	-	-
取得委托贷款利息收入收到的现金	114,772,323.60	105,937,141.74	138,471,316.01
取得存款利息收入收到的现金	24,584,548.92	8,724,116.47	5,688,231.23
处置交易性金融资产和其他权益工具投资收到的现金	1,134,375,911.94	1,051,119,008.74	3,597,089,894.10
处置子公司收回的现金净额	1,211,388,598.13	39,320,556.47	637,067,820.87
收购子公司收到的现金净额	-	-	4,007,320.38
收回投资所收到的现金	810,538,395.30	-	-

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
取得股利收到的现金	111,779,439.18	54,545,176.33	-
投资活动现金流入小计	**9,276,782,637.92**	**2,518,887,214.70**	**8,390,408,966.61**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	235,091,082.84	577,940,605.62	36,999,987.22
发放委托贷款支付的现金	4,623,072,145.69	3,484,657,197.55	3,119,703,715.36
投资交易性金融资产和其他权益工具投资支付的现金	4,031,315,921.33	1,296,142,228.10	624,033,852.99
收购子公司支付的现金金额	-	271,374,158.46	-
投资联营及合营公司支付的现金	455,236,024.94	168,978,717.64	5,324,288,716.96
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	**9,344,715,174.80**	**5,799,092,907.37**	**9,105,026,272.53**
投资活动使用的现金流量净额	**67,932,536.88**	**-3,280,205,692.67**	**-714,617,305.92**
筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	2,899,824,704.52	1,519,878,364.57	4,478,198,997.84
吸收投资收到的现金	4,547,502,087.53	3,731,237,300.00	1,281,185,500.00
筹资活动现金流入小计	**7,447,326,792.05**	**5,251,115,664.57**	**5,759,384,497.84**
偿还债务支付的现金	5,346,000,000.00	4,267,189,811.04	4,740,698,719.26
偿付利息支付的现金	76,595,044.54	296,521,184.82	337,688,395.88
分配股利、利润支付的现金	4,304,627.27	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	52,215,870.12	145,910,956.83	23,338,128.00
筹资活动现金流出小计	**5,479,115,541.93**	**4,709,621,952.69**	**5,101,725,243.14**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,968,211,250.12**	**541,493,711.88**	**657,659,254.70**
现金净增加额	**2,400,264,285.99**	**-1,505,920,598.38**	**1,980,197,247.04**

（2）财务状况及主要财务指标分析

1）资产及负债情况

2020-2022 年 12 月末，上海普洛斯资产总额分别为 23,122,113,734.74 元、

25,208,644,656.19 元和 27,877,493,446.60 元，负债总额分别为 13,153,765,472.14 元、11,450,995,683.37 元和 10,614,735,796.06 元，资产呈持续增长趋势，负债随经营稳定逐步下降。

2）收入及盈利水平

2020 年、2021 年及 2022 年 1-12 月，上海普洛斯实现营业收入分别为 1,850,962,385.55 元、1,948,824,608.92 元和 1,279,932,650.00 元，2021 年同比增长为 5.29%、2022 年同比增长-34.32%。近期营业收入增速有所放缓主要系部分外部管理机构非主营业务资产和业务剥离所致，目的为梳理上海普洛斯业务条线使其聚焦并回归主业；实现净利润 1,659,279,667.82 元、1,574,562,194.15 元和 68,097,325.05 元，2021 年同比增长为-5.11%、2022 年同比增长-95.68%，净利润呈下降趋势主要系随营业收入下降、公允价值收益变动及投资收益的波动所致。上海普洛斯通常在年末进行资产的公允价值评估以确定当年的投资收益或亏损，故 2022 年净利润与 2021 年全年差异较大。

3）资产流动性

2020-2022 年 12 月末，上海普洛斯流动资产分别为 10,311,808,794.25 元、11,416,113,180.44 元和 18,504,991,394.65 元，流动资产占总资产的比例分别为 44.60%、45.29%和 66.16%。2022 年较 2021 年流动资产占比呈增長趋势，主要因为货币资金、交易性金融资产以及其他应收款带动总资产显著增长所致。

4）现金流量情况

2020 年、2021 年及 2022 年 1-12 月，上海普洛斯经营活动产生的现金流量净额分别为 2,037,155,298.26 元、1,232,791,382.41 元和 502,359,966.72 元，2021 年经营活动现金流净额下降主要系部分外部管理机构的非主营业务剥离后致使提供劳务及销售商品收到的现金流入下降。2022 年经营活动现金流净额同比大幅下降主要原因系提供劳务及销售商品收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金同比大幅下降所致。

1. 资信状况

（1）公开市场融资情况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯尚存续的 ABS 总额为 0 亿元人民币，未偿余

额为 0 元人民币。近三年，上海普洛斯未发生延迟支付债券本息的情况。

（2）对外担保的情况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯为部分关联公司的贷款承担保证责任，担保余额为人民币 22,139.19 万元。

（二）与基础设施项目运营相关的业务情况

1. 证监会备案情况

本基金聘任的外部管理机构上海普洛斯符合《基础设施基金指引》规定的相关条件，依法设立且合法存续，具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名，公司治理与财务状况良好，具备担任基础设施基金和拟购入基础设施项目的外部管理机构的资质和权限。

2. 人员配备情况

上海普洛斯的管理层和运营团队拥有丰富的仓储物流设施项目运营经验以及优异的过往业绩，管理团队来自于知名上市公司并在全球范围内有丰富实践经验。

上海普洛斯人员稳定，员工人数稳步上升。截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯员工逾 497 人，于上海普洛斯就职平均年限 4.4 年，本科以及本科以上人员占比 95%。其中，上海普洛斯北京、广东、江苏、重庆及山东区域员工分别为 1 人、25 人、20 人、8 人、3 人，合计 57 人，于上海普洛斯就职平均年限 5.6 年，本科以及本科以上人员占比 95%。

上海普洛斯为本基金的基础设施项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员，本基金的基础设施项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉，熟悉物流园项目运营管理业务流程，深刻了解中国仓储物流市场。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2023 年 3 月 24 日，未在前述网站公布的信息中发现上海普洛斯运营团队核心高级管理人员被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

上海普洛斯运营团队核心高级管理人员介绍如下：

诸葛文静女士现任上海普洛斯董事长。同时，任普洛斯中国区常务副董事长、普洛斯资本董事长兼总裁，主管中国区的战略规划、投资与融资、法务、内审以及人力资源管理等工作。此外，诸葛女士还主管普洛斯产融科技和普洛斯资本的业务规划和整体运营。诸葛女士曾担任普洛斯中国区联席总裁，负责中国区的基金管理、资本配置、并购及战略合作以及财务与人力资源管理等工作。在此之前，她曾担任普洛斯中国区首席财务官。加入普洛斯之前，诸葛女士曾就职于摩根士丹利资产管理公司及德勤会计师事务所。诸葛女士拥有美国西北大学凯洛格商学院和香港科技大学工商管理学院工商管理学硕士学位，并拥有中国人民大学学士学位。

莫志明先生现任上海普洛斯董事。同时，其担任普洛斯中国资产服务运营平台普洛斯企发董事长及首席执行官，普洛斯企发是普洛斯快速发展的业务平台，专注于提供贯穿资产生命周期各个阶段高效优质的管理服务，从项目规划设计到通过物联网、人工智能和大数据整合设施服务和技术，从而帮助客户提高运营效率和服务水平。他曾任普洛斯资产联席总裁-中国区和普洛斯中国首席商务官。莫先生在航运和物流行业拥有超过三十年的工作经验。加入普洛斯之前，莫先生曾任 DHL 供应链北亚区首席执行官，并曾在国泰航空（Cathay Pacific Airways）和康捷国际物流（Expeditors International）担任高管职务。莫先生拥有纽约大学斯特恩学院和香港科技大学国际金融专业硕士学位、加拿大西安大略大学毅伟商学院的高级工商管理硕士学位（EMBA）。莫先生还拥有香港大学交通运输专业硕士学位以及经济管理学士学位，并进修了牛津大学的战略领导力课程。

赵明琪女士现任上海普洛斯董事。同时，任普洛斯资产联席总裁，负责普洛斯中国区的业务投资、规划设计及造价管理、项目开发、市场策划及公共关系等工作。赵明琪女士于 2003 年加入普洛斯，负责投资及公共关系部门。2008 年至 2011 年期间，赵女士担任普洛斯中国苏州地区总经理，负责苏州地区的整体发展战略及运营。加入普洛斯之前，赵女士曾在工业房地产开发商腾飞集团负责业务拓展工作。赵女士拥有麻省理工大学与复旦大学合作的国际工商管理硕士（MBA）学位和上海大学的工学学士学位。

3. 组织结构和内部控制情况

图 17-3-2-1：上海普洛斯组织架构图



上海普洛斯在《公司章程》的基础上，根据业务发展的需要，设有投资管理部、业务发展部、人力行政部、运营管理部、采购部、法务部、财务部、企业传播部等重要职能部门。各部门主要职能情况如下：

（1）投资管理部：主要负责为普洛斯中国内部的投资委员会撰写投资协议，进行尽职调查、资产估值、测算投资回报，并为战略规划和总体预算做准备等工作职能，同时还负责公司的中长期战略规划、行业动态及市场信息的战略研究等，并对公司的未来并购业务方向提供建议和方向等工作。

（2）业务发展部：业务发展部主要划分为东部、北部、南部、中西部团队，各地方团队主要负责各自地区的业务拓展、租赁、物业管理及其他相关日常运营。本业务部门为普洛斯中国内部矩阵式管理架构中的纵向管理部门。

（3）人力行政部：负责公司的员工招聘、培训与发展、薪酬福利管理、业绩考核管理、员工关系管理、公司内部沟通和行政支持工作等，如文秘工作、后勤总务等事务等。

（4）运营管理部：运营管理部主要包括了物业管理部、工程管理部和租赁管理部。物业管理部主要负责公司日常物业活动管理、预算控制、物业风险管理和客户服务管理；工程管理部主要负责支持所有工程相关的项目，负责工程设计、成本和质量控制、进行技术尽职调查、控制项目进度并为物业设定标准；租赁管理部主要负责对公司的租赁业务进行管理，统一协调总部与地区的业务，致力于客户的解决方案，建立和提高公司在融资租赁行业的市场认知度等工作职能。

（5）采购部：主要负责建立完善一个稳定且有效的供应链系统来支持公司的战略发展，并涉及对总建筑承包商和第三方物业管理公司的服务的购买工作职能。

（6）法务部：负责支持公司全方面的法务事宜，包括但不仅限于咨询和审核日常运营相关的合同、制定公司政策和流程、咨询外部法务机构并进行内部法务培训等职能。

（7）财务部：主要负责公司会计、税务、财务规划和分析、公司预算控制和整合、财务报表的汇总与资金风险管理工作，并负责公司会计核算、财务管理及资金管理，对公司经营过程实施财务监督、检查、协调和指导，建立、健全财务管理的各项规章制度和实施细则、并督促贯彻执行。

（8）企业传播部：主要以品牌管理，市场活动，公关传播，企业文化和社会责任建设为主要工作。负责公司品牌推广、各类市场活动策划执行，媒体合作和重大新闻传播，危机公关等。同时建立公司与政府部门，行业媒体，相关协会的交流，主导完成日常推广宣传工作，提升公司的品牌美誉度和企业形象。

上海普洛斯结合普洛斯中国相关制度、相关法律法规的规定，及自身实际发展需要，建立了较为全面的内部控制体系。

（1）财务管理制度

上海普洛斯遵照执行普洛斯中国制定的相关财务管理制度，包括《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》等。普洛斯中国的会计核算体系制度健全，从制度上保障了公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

（2）预算管理制度

上海普洛斯根据普洛斯中国的全面预算管理制度的要求编制公司年度预算。年度预算编制围绕公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映公司未来发展计划，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。上海普洛斯根据普洛斯中国相关要求对年度预算进行动态管理和评估。

（3）关联交易制度

上海普洛斯根据普洛斯中国内部制度，遵循公平交易的原则，依照会计准则相关规

定，对关联交易进行恰当的计量和评估，确保关联交易公平公正。履行必要的关联交易决策程序，确保按照规定做好信息披露工作。

（4）对信息披露的管理制度

上海普洛斯按照普洛斯中国制订的《信息披露管理办法》执行信息披露事务管理和报告制度；根据《信息披露管理办法》明确的重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程，进行真实、准确、完整、及时地信息披露。

4. 同类基础设施项目运营管理经验

上海普洛斯于 2004 年 8 月 9 日正式开始经营，深耕中国市场 17 年，专注现代仓储的经营和管理，主要服务于第三方物流、零售及电商、制造业等行业。上海普洛斯在全国管理普洛斯中国持有的仓储物流园及产业园，截至 2022 年 12 月 31 日管理面积约为 3,710 万平方米（已建成）。

上海普洛斯通过网络效应及一体化解决方案打造行业领先的运营管理能力，提供包括仓储空间、运输策略、设备、信息技术、金融服务、供应链服务等在内的物流生态链整合解决方案。普洛斯资产运营以客户需求为中心，以园区服务场景、链接园区网络为基础，通过叠加产品和服务输出，为服务运营的资产提供全生命周期的运营管理服务。

普洛斯中国选择合作的客户侧重于大中型客户，涵盖全球 500 强企业、跨国企业及国内大型企业集团等。从行业区分，则普洛斯的主要客户行业为第三方物流行业、电商零售行业、制造行业和医药行业。

目前，凭借仓储项目网络化、规模化优势，普洛斯在中国境内的仓储客户组合变得十分多元化，截至 2022 年 12 月 31 日已拥有超过 3,800 家来自不同行业的租户。

同时，上海普洛斯通过其领先的运营管理，成功实现管理输出，为仓储物流园区业主提供运营管理服务，获得业内高度认可。2018 年 12 月，平安不动产与普洛斯建立战略合作伙伴关系，成立深圳安普发展有限公司，上海普洛斯作为普洛斯中国市场的资本管理平台，利用其完善的物流生态链产业平台发展体系，不断创新的生态服务产业平台，对于深圳安普发展有限公司旗下的部分项目提供专业的运营管理，获得良好的客户认同感和合作粘度。

截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯负责普洛斯中国旗下 450 多个仓储物流等物业的运营管理，总建筑面积约 4,967 万平方米，上海普洛斯在中国运营管理同类项目资产规模逾 500 亿元美元。普洛斯中国已建仓储项目布局全国，覆盖京津冀、长三角、大湾区、长江中游和成渝经济区等核心区域及核心城市。

同时，上海普洛斯主要运营的项目多为需求旺盛以及具备市场竞争力的高标库。作为最早在中国投资、建设、运营高标库的仓储物流公司，上海普洛斯通过对物流园所处相关区域、城市以及特定项目进行可行性研究，为中国仓储物流树立了对高标库的运营管理行业标准，在推动行业升级发展的同时，持续扩大自身管理规模、输出运营管理经验，大幅提高自身竞争力，维护市场领先地位。

上海普洛斯于 2013 年获得中国电子商务协会颁发的“中国杰出物流园区运营管理商”。由上海普洛斯运营管理的物流园也屡获殊荣：北京普洛斯空港物流园于 2019 年获得中国物流与采购联合会颁发的“2019 年度全国优秀园区”；普洛斯义乌物流园、普洛斯扬州普佳物流园于 2018 年获得中国物流与采购联合会颁发的“2018 年度优秀物流园区”，于 2017 年获得中国国际物流节组委会颁发的“中国物流十大创新园区”；普洛斯北京航港物流园于 2016 年被中国物流与采购联合会评为“2016 年度全国优秀物流园区”；11 个普洛斯物流园于 2015 年被中国仓储协会授予“五星级仓储地产型仓库”称号；2012 年，普洛斯成都物流园，普洛斯北京航港物流园获得中国仓储协会授予“五星级仓储地产型仓库”称号。

5. 利益冲突防范措施

本基金运作过程中，基金管理人拟委托外部管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责。除本基金全资持有并经营的已持有基础设施项目和拟购入基础设施项目外，外部管理机构向原始权益人自持的境内同类基础设施项目或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的同类基础设施项目提供运营管理服务，从而可能与外部管理机构同时运营本基金所持有的基础设施项目构成利益冲突。

上述潜在利益冲突情形及相关防范措施、处理方式详见本招募说明书第十八部分“利益冲突与关联交易”。

四、运管管理安排

（一）运营管理职责安排

1. 基金管理人的运营管理职责范围

基础设施基金运作过程中，基金管理人履行基础设施项目运营管理职责范围包括：

（1）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

（2）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

（3）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

（4）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

（5）制定及落实基础设施项目运营策略；

（6）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

（7）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

（8）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

（9）实施基础设施项目维修、改造等；

（10）基础设施项目档案归集管理等；

（11）按照要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

（12）依法披露基础设施项目运营情况；

（13）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

（14）建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

（15）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

（16）中国证监会规定的其他职责。

其中，针对上述（4）-（9）条，基金管理人、各项目公司与外部管理机构上海普洛斯拟签订运营管理服务协议，约定外部管理机构受委托履行的运营管理职责，及对基金管理人履职的协助内容，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人将自行派员负责项目公司财务管理。

2. 委托外部管理机构的运营管理职责

外部管理机构受委托应履行的具体运营管理职责如下：

（1）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险，办理投保、续保、理赔等事项（外部管理机构不承担前述购买保险及其他办理保险相关事项产生的费用金额）；

（2）协助项目公司接洽政府检查等工作，包括各类年度申报工作、消防检查、安全检查等；

（3）根据基金管理人的要求协助进行项目公司账册的整理和归档；

（4）为项目公司提供日常法律服务，协助项目公司审阅服务采购合同；

（5）对基础设施资产所在地的市场进行调研，编制、执行和落实基础设施资产的具体租赁策略；

（6）协助项目公司起草或修订基础设施资产租约的标准文本等；前述“租约”系指项目公司作为出租人与任何人士签订的关于基础设施资产的任何区域的租赁或以任何方式予以占有或使用的合同、协议或有约束力的法律文件；

（7）协助项目公司进行基础设施资产的招商，协助项目公司接待潜在租户和进行租约的谈判，并对租户（潜在的或现有的）进行必要的资信调查，安排租约签署；前述“租户”系指与项目公司签订基础设施资产租约而有权占有和使用基础设施资产内某一区域的人士；

（8）代表项目公司向租户移交其所承租的区域，以及在任何租约届满后监督相应的租户及时腾空并交换所承租的区域；如租户对承租区域有改造需求的，前期协助配合改造、退租时协助配合还原（如需）；

（9）尽所有合理的努力协助项目公司收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，

包括但不限于所有租金、服务费及基础设施资产的租户、转租人、被许可人及受让人应支付的其它款项与费用；追收欠缴款项等；对租金回收异常、租约提前终止等情形及时报告风险；

（10）向项目公司提供针对租户违约行为处理方案的咨询服务及建议；

（11）协助项目公司组织基础设施资产的租户沟通活动，了解租户对基础设施资产及相关服务的合理意见及建议并及时反馈项目公司、对租户管理的改进提供咨询建议；

（12）向项目公司提供的其他与基础设施资产租赁相关的咨询服务；

（13）协助编制项目公司财务报告，执行预算范围内的日常支出，配合审计、评估开展工作提供必要协助和信息；

（14）按规定代表项目公司发起付款、用印、协议签署、文档调用等申请；

（15）在预算授权范围内，协助项目公司签署并执行基础设施项目运营的相关协议；就预算外事项发起申请并说明情况，在基金管理人审批授权通过后协助项目公司签署和执行相关协议安排；

（16）执行基础设施项目日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

（15）实施基础设施项目维修、改造等；

（17）制定及落实基础设施项目运营策略，包括制定项目运营策略，编制业务经营计划和年度预算，进行项目现金流预测，编制租赁策略，为项目公司资产的购入、出售、处置方案提供建议等；

（18）及时协助项目公司提供基金管理人信息披露所需项目公司信息，并根据基金管理人及项目公司的要求编制并提交《运营管理服务报告》；

（19）根据项目公司及租户实际需求，利用信息化、数字化、互联化和物联网技术为项目公司提供智慧园区升级方案的咨询建议，并协助项目公司在园区智慧化的升级过程中进行各项工作管理；

（20）向项目公司提供有关基础设施项目改造、工程验收的咨询服务，实施基础设施项目维修、改造等，并协助项目公司进行相关材料的及时复核、归档，及建议维修改

造资金安排；

（21）就项目公司的管理向基金管理人/项目公司提供管理系统审批和审阅权限；

（22）向项目公司提供关于筛选合适的采购方及服务提供商、合理控制成本、质量审核，以及关系的维护相关的咨询服务及建议，并对项目公司采购的第三方服务质量进行监督；

（23）特别的，若国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，或明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求基础设施项目减免租金的，外部管理机构应在得到相关政策或得知相关运营影响后及时向基金管理人提交因上述事件造成的资产运营影响及预计采取措施的报告，包括预计影响金额、涉及租户、舆情风险、缓释措施及方案等；并同意通过适当减免部分运营管理费的方式予以一定缓释。

3. 外部管理机构协助的运营管理职责

为保障运营管理效率，基金管理人与外部管理机构建立沟通和协同机制，外部管理机构根据下表为基金管理人的履职予以协助：

表 17-4-1-1：外部管理机构协助的运营管理职责

序号	运营管理职责	基金管理人	外部管理机构
1	及时办理基础设施项目印章证照、账册合同、账户管理权限交割等	负责办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等； 及时审批外部管理机构借用证照、印章、账册合同的申请	协助基金管理人办理印章证照、账册合同、账户管理权限交割； 根据业务需要，向基金管理人发起申请借用证照、印章、账册合同的申请
2	建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等	建立账户和现金管理机制； 设立监管账户用于运营收入的归集，并监督现金流管理和使用的情况； 通过外部管理机构提供的财务审批系统权限，由基金管理人派出的专员审批财务事项	向基金管理人提供有关管理系统审批和审阅权限； 按机制落实现金流的归集管理和使用，定期汇报现金流和现金结余和使用情况； 配合基金管理人和托管人落实和实现项目租赁、运营等现金

序号	运营管理职责	基金管理人	外部管理机构
			流的归集，防止现金流流失、挪用等
3	建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章	制定用印管理、使用制度和授权机制； 集中妥善保管法人章、公章、财务章，授权运营管理人保管使用发票章及其他业务专用章（若需）及时进行用印审批、安排用印和用印文件发回	发起用印申请，汇报用印事项和提供相关协议文件； 在基金管理人授权下，妥善保管和使用发票章及其他业务专用章（若需）部分印章，并接受监督和检查
4	基础设施项目档案归集管理等	负责档案归集管理	定期向基金管理人移交档案，协助基金开展档案归集、盘点、储存等具体工作
5	按照《基础设施基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计	聘任评估机构、审计机构	对评估机构、审计机构聘任提出建议； 配合评估、审计机构开展各项工作，为相关工作的开展提供必要信息和协助； 结合项目实际运营情况和年度预算，与评估机构进行沟通，就评估假设进行合理化建议
6	依法披露基础设施项目运营情况	负责基础设施运营情况的披露	根据运营管理服务协议及时提供、协助必要信息和汇报材料
7	建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险	对外部管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训； 每半年开展对外部管理机构的风险管理和关联交易检查； 在基金的业务制度中，明确关联交易的识别和利益冲突防范机制	配合基金管理人对风控管理和关联交易的审查； 在项目运营管理过程中，按照风险防范制度要求落实工作和进行信息披露等
8	按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产	保障持有人利益优先，审慎实施处置资产工作； 必要时召集持有人大会进行决策	积极配合、提供资产处置建议，并就处置过程提供咨询服务

（二）外部管理机构的考核安排

1、除基金合同约定解聘外部管理机构的法定情形外，当发生运营管理服务协议所约定的“外部管理机构不胜任事件”时，基金管理人可向基金份额持有人大会提请投票表决解聘外部管理机构。前述所称“外部管理机构不胜任事件”指：

（1）运营管理服务协议项下所有基础设施项目连续 3 年的合并口径净运营收益金额总和每年考核低于对应年度预设业绩指标的 80%；为免疑义，外部管理机构任期内每个年度的预设业绩指标，由外部管理机构在该年度的 1 月 15 日前进行预测，并书面提交基金管理人审核确认；如基金管理人未在收到前述预设业绩指标后 5 个工作日内提出反对意见的，则该预设业绩指标自动生效，并作为当年度的业绩指标。如果基金管理人对前述预设业绩指标有异议的，可以与外部管理机构协商重新确定业绩指标；但如截至当年度 1 月 31 日，基金管理人与外部管理机构仍未能就预设业绩指标达成共识的，则当年度的业绩指标应自动确定为上一年度业绩指标的 102%；

（2）外部管理机构未勤勉尽责地履行运营管理服务协议约定的义务或职责，导致基金或基金管理人受到行业自律组织、监管机构的自律处分、行政监管措施或处罚，或依法被追究刑事责任。

2、根据运管管理服务协议约定，基金管理人有权对外部管理机构的运营管理服务进行检查。外部管理机构应按运营管理服务协议约定的范围、内容和标准向基金管理人提供基础设施项目的运营管理服务并接受基金管理人的考核；对考核中的不足之处，外部管理机构有义务在合理的期限内进行整改。

3、如出现如下约定的违规事项，经基金管理人与外部管理机构确认，基金管理人有权根据约定的考核政策进行处理，其中指标如下：

表 17-4-2-1：外部管理机构考核政策

违规事项	处理结果
因外部管理机构原因导致其委托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚	扣减所受经济处罚金额的两倍
因外部管理机构原因导致基础设施基金信息披露或运作管理等违反监管要求的，包括但不限于违反关联交易审查要求，未按要求提供经营报告资料等	根据情节严重程度，与外部管理机构确认扣减金额

（三）运营管理风险管控安排

1. 运营管理制度安排

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人制定了项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度，包括预算管理制度、印章管理制度、资金和账户管理制度、业务沟通及信息披露制度等：

预算管理制度：基金管理人建立全面预算管理制度，通过编制营运计划、投融资计划及成本费用预算等来实施预算管理控制。由外部管理机构编制项目公司年度预算并提交基金管理人审批，年度预算编制围绕项目公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映项目公司未来发展计划，以合理假设模拟项目公司经营中的投融资需求，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。同时，制度明确了各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算从编制到执行的系列流程，并强调对预算计算的动态管理和评估。

印章管理制度：为保证项目公司章、证、照使用的权威性、合法性和安全性，基金管理人制定了章、证、照保管和使用的管理机制。在外部管理机构关于印章使用及审批流程的相关内部管理制度基础之上，基金管理人明确了章、证、照的使用权限、使用程序和审批流程。通过基金管理人设置的管理机制保证章、证、照的独立使用，同时，基金管理人将建立并定期复核用章台账以实现对章、证、照的安全保管和使用情况的监督。

资金和账户管理制度：基金管理人将监督项目公司开设资金账户，明确资金账户的新设、变更、注销的审批流程，保证账户使用和资金安全不受损。基金管理人通过托管人对账户进行封闭监管, 对监督账户的资金接收、存放及支付进行监督和管理。基金将指示项目公司合理安排资金流向，严格执行收支两条线，并检查监管账户资金使用情况及相关文件资料。

业务沟通与信息披露制度：为明确基础设施基金的信息披露事务管理和报告制度；按照《基础设施基金指引》和基金法等法规要求，明确定期沟通/报告、临时沟通/报告的频率和内容，约定项目公司重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程。逐层落实了信息披露责任，保证基金对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

2. 委托运营管理风险管控

基金管理人对外部管理机构制定的预算进行审批。以年度业务经营计划完成情况为考核基础，如出现重大风险事项发生导致基金管理人、基础设施基金或基础设施项目遭受损失的，基金管理人有权要求外部管理机构赔偿损失。基金管理人对外部管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训，每半年开展对外部管理机构的风险管理和关联交易检查，防范基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险。

（四）外部管理机构的解聘情形、解聘程序、选任条件、选任程序等事项

1. 外部管理机构职责终止的情形

有下列情形之一的，外部管理机构职责终止：

（1）外部管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失被基金管理人解聘；

（2）外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为，被基金管理人解聘；

（3）外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职，被基金管理人解聘；

（4）基金管理人依据运营管理服务协议向基金份额持有人大会提请解聘外部管理机构，并经基金份额持有人大会决议解聘；

（5）除上述第 4 项所述情形外，外部管理机构被基金份额持有人大会解聘；

（6）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形。

其中，上述（1）、（2）、（3）项为基金管理人解聘外部管理机构的法定情形。

2. 外部管理机构的更换程序

（1）外部管理机构的解聘流程

1）因法定情形解聘外部管理机构

发生解聘外部管理机构的法定情形的，基金管理人应解聘外部管理机构，无需提交基金份额持有人大会投票表决；

基金管理人应在上述法定情形发生之日起 6 个月内提名合格候选外部管理机构，并根据以下第（2）项“外部管理机构的更换流程”召集基金份额持有人大会，由基金份额持有人大会选任新任外部管理机构。

2）基金管理人依据运营管理服务协议提请基金份额持有人大会解聘外部管理机构

基金管理人依据运营管理服务协议约定解聘外部管理机构的，应根据以下第（2）项“外部管理机构的更换流程”召集基金份额持有人大会，向基金份额持有人大会提请解聘外部管理机构并选任新任外部管理机构。基金管理人应在提请解聘外部管理机构的同时提名合格候选外部管理机构，方可召集基金份额持有人大会。

3）基金托管人或基金份额持有人提请基金份额持有人大会解聘外部管理机构的流程

基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人有权根据以下第（2）项“外部管理机构的更换流程”召集基金份额持有人大会，提请基金份额持有人大会解聘外部管理机构并选任新任外部管理机构。基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人应在提请解聘外部管理机构的同时提名合格候选外部管理机构，方可召集基金份额持有人大会。

被提名的合格候选外部管理机构除应满足法律法规相关资质要求外，还应同时满足如下条件，方可构成合格候选外部管理机构：

a） 该合格候选外部管理机构在中国境内实际建成在管的物流仓储项目规模应不少于 350 万平方米；

b）该合格候选外部管理机构或与其受同一实际控制的关联方的经营业务范围中不得包含电子商务、房地产开发或其他可能与基础设施项目主营业务存在冲突的业务内容。

（2）外部管理机构的更换流程

1）提名：新任外部管理机构由基金管理人、基金托管人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

基金管理人应当对提名的外部管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

2）决议：基金份额持有人大会应对现任外部管理机构的解聘（基金管理人因法定情形解聘外部管理机构的除外）和新任外部管理机构的任命形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

3）备案：基金份额持有人大会更换外部管理机构的决议须报中国证监会备案；

4）公告：外部管理机构更换后，由基金管理人于更换外部管理机构的基金份额持有人大会决议生效后 2 日内在规定媒介公告。

（五）运营管理服务协议约定的违约责任与赔偿安排

1、运营管理服务协议当事人一方应就因其违反该协议而致使其他方和/或其他方的关联方、董事、雇员、代理人、继受人或获准的受让人（以下简称“受偿方”）所遭受的或与之有关的所有损失向其他方和/或其受偿方给予足额赔偿。

2、由于外部管理机构的违约行为或重大过失导致基金管理人、基础设施基金或基础设施项目遭受损失的，基金管理人有权要求外部管理机构赔偿损失。

（六）运营管理服务协议的终止

1. 协议终止事项

运营管理服务协议于以下事件之一发生之日终止:

（1）外部管理机构任期届满或被解聘时；

（2）基金管理人与外部管理机构协商一致时；

（3）基金管理人不再担任基础设施基金的管理人时。

2. 协议终止后的相关安排

（1）外部管理机构应尽快将与业务和物业相关的所有文档、记录、账册和会计资料交予基金管理人或其指定方；

（2）外部管理机构应尽快腾空并向基金管理人或其指定方交付由外部管理机构和/或其关联方所占据的物业的任何区域；

（3）外部管理机构应尽快将运营管理服务协议已终止的信息通知仍为基金管理人提供第三方服务的第三方服务提供者以及其他与基金管理人有未了结业务往来的人士；和

（4）外部管理机构应按照基金管理人的合理要求,给予基金管理人必要的协助以确保业务的开展不受运营管理服务协议终止的影响。

（七）运营管理服务协议的争议解决方式

因运营管理服务协议引起或与该协议相关的任何争议、分歧或索赔应提交中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“贸仲会”）在北京仲裁解决。仲裁应根据贸仲会于仲裁进行时有效的仲裁规则及运营管理服务协议相关规定进行。

五、项目资金收支及风险管控安排

（一）本基金涉及的各层级账户的设置与监管

基金管理人、计划管理人、项目公司与托管人拟签订账户监督协议，由基金管理人、计划管理人及项目公司委托托管人按照账户监督协议、基金托管协议和专项计划托管协议所规定的托管人职责和操作流程为本基金涉及的各层级银行账户及其资金流向进行全程监督、闭环管理。托管人愿意接受基金管理人、计划管理人和项目公司的委托,，项目公司亦同意接受托管人的监管。

1. 基金托管账户：指基金管理人以基金的名义在托管人处开立的人民币资金账户。基金的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收资产支持专项计划分红款及处置款、向基金份额持有人进行收益分配、支付基金相关费用等，均须通过基金托管账户进行。

2. 专项计划账户：计划管理人以专项计划的名义在计划托管人处开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收项目公司偿付的股东借款本息及/或项目公司分配的股东利润（如有）、接收

处分价款、接收项目公司因减资而向专项计划支付的减资款（如涉及）以及其他应属专项计划的款项，支付项目公司股权转让价款并根据相关法律法规的要求代扣代缴所得税、向项目公司增加注册资本（如涉及）及发放股东借款、支付专项计划利益及专项计划费用以及合格投资，均须通过专项计划账户进行。

3. 监督账户：指项目公司根据账户监督协议的约定，在托管人处开立的人民币银行账户，主要用于收取项目公司实收注册资本金、《股东借款合同》项下发放的股东借款及支付项目公司原股东的分红/股利及项目公司履行代扣代缴义务而计提的应付预提所得税（如涉及）、偿还项目公司的银行贷款及/或关联方借款等特定债务（如有）、归集项目公司各类现金资产、收取租金收入及物业管理服务费收入、收取外部借款（如有）、收取项目公司处分基础设施资产的处分收入（如有）和其他所有各类收入等；向项目公司股东支付减资款（如有）、支付运营管理服务协议及账户监督协议约定的其他款项，包括但不限于向项目公司费用账户拨付预算内款项等。托管人根据账户监督协议约定对监督账户进行封闭监管，对监督账户的资金接收、存放及支付进行监督和管理。

4. 项目公司支出账户：指项目公司主要用于支付日常运营开支的人民币资金账户，项目公司原有基本账户可作为支出账户保留，新设支出账户应开立于托管人处。项目公司支出账户的使用需严格遵照基金管理人审批的年度预算执行，托管人根据基金管理人的划付指令，按季度从监督账户向项目公司支出账户拨付预算内支出款项，同时按季度复核审阅该账户的实际支出情况。预算外支出需经基金管理人审批、托管人复核审阅方可对外划付。

5. 项目公司借款账户：指项目公司应借款银行要求开立的专用账户。如项目公司发生借款，原则上项目公司的借款收入应直接汇入监督账户，如应借款银行要求必须开立项目公司借款账户的，项目公司借款账户原则上应在收到款项后第一时间将借款收入汇入监督账户，如因借款协议要求无法及时汇入监督账户，则项目公司借款账户的对外支出需在获得托管人的复核同意后放可进行支付。

6. 项目公司缴费账户：指项目公司应相关单位要求开立的缴纳公共事业费和税费的专用账户。根据公共事业费和各类税费缴纳的实际需要，基金管理人从监督账户向项目公司缴费账户拨付相应资金。项目公司缴费账户不得用作其他支付用途。

除上述账户外，本基金原则上不得有任何其他账户。如因基金运作或项目公司运营

确需设其他账户的，基金管理人需向托管人充分说明其存在的必要性和合理性，经托管人同意后，纳入托管人的统一监督管理。

（二）各层级账户资金流转示意图

图 17-5-2-1：各层级账户资金流转示意图



（三）各层级账户的使用安排

1. 项目公司将监督账户作为唯一的收取租金的账户，并在合理的期间内知会租户完成租金收取账户的变更。期间如有租户误将租金款项汇入原有收款账户，项目公司将定期向监督账户调拨该等款项，调拨频率不低于每周一次。

2. 在权利义务转移日，基金管理人将项目公司支出账户中沉淀的现金资产扣除必要的账户预留款项后转至监督账户。基金管理人应于权利义务转移日将同期项目公司现金资产和必要的账户预留金额书面告知托管人。

3. 根据运营管理服务协议，基金管理人按照预算，每季度从监督账户向项目公司支出账户划拨日常运营所需要的支出款项。托管人根据基金管理人的划付指令向项目公司支出账户拨付预算内支出款项，同时按季度复核审阅该账户的实际支出情况。

4. 如项目公司存在突发性或预算外用款需求，经基金管理人审批后，基金管理人应向托管人出具划款指令和相关用款凭证，指令托管人将监督账户中的资金划入项目公司支出账户。

5. 基金管理人根据计划管理人发出的付息还款通知书、提前还款通知书（如有）、利润分配决议（如有）、处分分配决议（如有）等文件约定的金额，向托管人发送付款

指令，将监督账户中的等值资金划转至专项计划托管账户。

6. 计划管理人于专项计划账户划付日指令托管人将专项计划账户中的资金等值于必备金额（必备金额：指应当划入基金托管账户的金额）的部分划转至登记机构指定账户中登账户，用于向专项计划持有人（即基金）进行分配。

7. 如项目公司发生借款，根据相关借款协议将项目公司借入资金汇入至借款银行指定的项目公司借款账户的，基金管理人应通知托管人项目公司借款账户信息及收款金额，托管人核对到账金额和相关借款协议的约定是否一致，且该借款账户的对外划付需经过基金管理人和托管人的一致同意。

8. 托管人根据基金管理人的申请为其开通监督账户、专项计划账户和基金托管账户的网银查询权限，供基金管理人实时查询账户余额及资金收付情况。托管人根据基金管理人的申请为外部管理机构开通监督账户的网银查询权限，供外部管理机构实时查询账户余额及资金收付情况。开通账户网银查询权限后，除非基金管理人被解任或辞任，托管人不得关闭该等权限。

第十八部分　利益冲突与关联交易

一、利益冲突

（一）本基金利益冲突的情形

1、 基金管理人

截至 2022 年 12 月 31 日，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金的情形。

2、原始权益人

本基金的原始权益人为普洛斯中国。根据原始权益人的说明，原始权益人及其同一控制下的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理了在基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（以下简称“竞品项目”），因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在同业竞争关系。

3、外部管理机构

原始权益人实际控制的上海普洛斯作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，根据运营管理服务协议的约定为本基金及基础设施项目提供运营管理服务。根据外部管理机构的说明，在作为外部管理机构期间，其可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系。

（二）本基金利益冲突的防范

1、与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

（1）与基金管理人的利益冲突

目前本基金的基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金的情形。

基金管理人后续若同时管理其他投资于仓储物流类基础设施项目的基础设施基金，

如该等基础设施基金的投资策略、基础设施项目所在区域、基础设施项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他基础设施基金将可能面临潜在利益冲突。

（2）利益冲突的防范措施

为缓释本基金与基金管理人未来可能管理的其他仓储物流类基础设施基金之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，以及本基金扩募可能产生的相关风险，本基金设置了相应风险缓释措施，包括：

1）基金管理人内部制度层面

基金管理人制定了《公平交易管理办法》、《异常交易监控管理办法》、《关联交易管理办法》等，以防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了覆盖投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查及关联交易管理的专项内部规章制度，建立了基础设施基金的投资、运营及风险管理规则，对防范措施进行了细化。

2）基础设施基金的运营管理层面

对于所管理的不同的仓储物流类基础设施基金，基金管理人原则上聘请不同的外部管理机构；将通过基础设施项目运营管理服务协议约定，基础设施基金项目公司的预算原则上由外部管理机构拟定，经基金管理人审批通过后方可执行；根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的基础设施基金不得相互投资或进行资金拆借。

基金管理人将严格落实风险隔离措施，所管理的不同的仓储物流类基础设施基金的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由基础设施基金投资决策委员会讨论决定处理方式，制定公平对待不同基础设施项目的相关措施，并在定期报告中予以披露，必要情况下还需进行临时披露，接受投资者监督。

3）基础设施基金的投资扩募层面

信息隔离方面，基金管理人建立并执行《保密管理制度》及《基础设施基金敏感信息知情人登记管理办法》等内部规章制度，发布扩募、新购入基础设施项目敏感信息管

理相关合规提示，要求按照“需知原则”管理敏感信息，确保敏感信息仅限于存在合理业务需求或管理职责需要的机构及人员知悉。明确应及时与交易对方及相关主体签署保密协议/出具保密承诺函、开展敏感信息知情人登记工作，按要求制作维护交易进程备忘录，敏感信息知情人不得在信息公开前泄露敏感信息或从事违法违规行为。基金管理人对相关业务人员的办公电话、办公邮件等均进行留痕监测，以进一步加强信息隔离及敏感信息管控。

人员隔离方面，基金管理人要求不同基础设施基金的基金经理应维护各自基金持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送，存在利益冲突的议案时，相关人员需要回避表决。

决策流程方面，在资产交易的立项、投资以及退出决策等各主要环节，存在潜在利益冲突的人员应当主动避免可能的利益冲突。若合同、交易行为中存在或可能存在利益冲突，相关人员应及时声明，并在有关决策时主动回避。就存在利益冲突的扩募收购项目，不同基金的基金经理独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。

持有人大会决策方面，基金拟扩募购入新项目时，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对扩募和新购入项目相关事项进行审议。如出现不同基金拟扩募购入的资产范围存在重叠的特殊情况的，基金管理人将充分披露和提示该等情况和潜在的利益冲突情形，由基金份额持有人大会进行决策。

信息披露方面，基金管理人将按法规要求定期发布扩募进展公告，说明购入基础设施项目的具体进展情况，若项目发生重大进展或重大变化，还将及时披露有关情况。基金管理人将做好信息监测，如发生信息泄露的，将及时申请停牌。

综上所述，基金管理人建立了有效的内部制度、决策机制及风险防范措施，以有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突和关联交易风险，以及本次扩募可能面临的有关风险，为各基础设施基金合规、公平、平稳运作及本次扩募的依法合规开展提供保障。未来，基金管理人将根据法律法规、监管规定以及基础设施基金实际运作情况持续完善内部制度、优化决策流程、人员管理、投资扩募及运营管理机制。

2、与原始权益人之间的利益冲突与风险防范

（1）与原始权益人的利益冲突

本基金的原始权益人及其同一控制下的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理了竞品项目，与本基金可能面临潜在利益冲突。

（2）利益冲突的防范措施

根据原始权益人出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，在原始权益人及其同一控制下的关联方持有基础设施基金份额超过 10%期间内，对于原始权益人及其关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理的竞品项目，原始权益人承诺：原始权益人及其关联方将公平地对待其在中国境内以自有资金投资、持有或管理的物流仓储项目及基础设施基金所持有的物流仓储项目，不会将拟购入项目公司已取得的或本应由拟购入项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，原始权益人不会，且将敦促关联方不得，利用原始权益人及原始权益人同一控制下的关联方持有基础设施基金份额超过 10%的地位或利用该地位获得的信息作出不利于拟购入项目公司及拟购入基础设施资产而有利于其他以自有资金投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。此外，为了更好的防范利益冲突，原始权益人的实控人普洛斯集团设立了利益冲突委员会，利益冲突委员会将以平等和合理的方式在存在投资策略重叠的 REITs 或私募基金间进行资产分配决策。

3、与外部管理机构之间的利益冲突与风险防范

（1）与外部管理机构的利益冲突

本基金的外部管理机构除了为本基金所投资的基础设施项目提供服务外，其可能持续为境内同类竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的同类竞品项目）提供运营管理服务，本基金与外部管理机构服务的其他同类竞品项目可能面临潜在利益冲突。

（2）利益冲突的防范措施

为缓释本基金与外部管理机构之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施，包括：

1）根据外部管理机构出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，在其担任基础设施基金外部管理机构期间内，对于外部管理机构或其关联方以自有资金投资及持有的或外部管理机构运营管理的、在拟购入基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，

县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与拟购入基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（“竞品项目”），外部管理机构承诺：外部管理机构将公平地对待其自身或其关联方在中国境内所投资或管理的物流仓储项目及基础设施基金所持有的物流仓储项目，不会将拟购入项目公司已取得的或本应由拟购入项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。外部管理机构不会，且将敦促关联方不得，利用作为外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于拟购入项目公司及拟购入基础设施资产而有利于其他外部管理机构或其关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生；

2）根据基金管理人、各拟购入项目公司与外部管理机构签署的运营管理服务协议的约定，外部管理机构进一步承诺其作为外部管理机构受委托从事拟购入基础设施项目运营管理，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动；其作为外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行运营管理服务协议项下职责出现利益冲突的，其作为外部管理机构应当事先通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其持有人的利益。

二、本次扩募前拟购入基础设施项目的关联交易

本次扩募发行之前，各拟购入项目公司与原始权益人及其关联方之间存在因业务运营需要而产生的关联交易。

（一）关联交易的合法合规性

根据普洛斯中国说明，各拟购入项目公司在借款、接受劳务及出租拟购入基础设施资产方面，存在关联收入及关联成本，涉及截至 2022 年 12 月 31 日仍在履行的与关联方签署的合同[26]如下：

[26] 根据普洛斯中国说明，各拟购入项目公司将于本次扩募发行前收回全部提供给关联方的委托贷款（含本金及利息），故暂未披露各拟购入项目公司向其关联方提供委托贷款的相关情况。

1、青岛普洛斯

（1）青岛普洛斯与上海普洛斯于 2010 年 10 月 30 日签署的青岛普洛斯原管理合同；

（2）青岛普洛斯与普洛斯企发于 2022 年 1 月 1 日签署的青岛普洛斯原服务合同。

2、鹤山普洛斯

（1）鹤山普洛斯与上海普洛斯于 2015 年 1 月 1 日签署的鹤山普洛斯原管理合同；

（2）鹤山普洛斯与普洛斯企发于 2022 年 1 月签署的鹤山普洛斯原服务合同；

（3）鹤山普洛斯与江门普枫新能源有限公司于 2020 年 4 月 13 日签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》；

（4）鹤山普洛斯与普洛斯中国于 2018 年、2021 年签署的鹤山普洛斯贷款合同 2。

3、重庆普南

（1）重庆普南与上海普洛斯签署的重庆普南原管理合同；

（2）重庆普南与普洛斯企发于 2022 年 1 月 1 日签署的重庆普南原服务合同；

（3）重庆普南与重庆普南境外股东于 2013 年 7 月 25 日签署的《股东贷款协议》、于 2014 年 10 月 11 日签署的《股东贷款协议之补充协议》、于 2017 年 7 月 5 日签署的《股东贷款协议之补充协议二》、于 2018 年 7 月 23 日签署的《股东贷款协议之补充协议三》、于 2021 年 4 月 9 日签署的《股东贷款协议之补充协议四》、于 2021 年 7 月 19 日签署的《股东贷款协议之补充协议五》以及于 2022 年 1 月 17 日签署的《股东贷款协议之补充协议六》，约定重庆普南境外股东向重庆普南提供的借款本金金额为人民币 175,000,000 元，贷款期限自 2021 年 7 月 24 日至 2024 年 7 月 24 日止；

（4）重庆普南与 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.于 2022 年 2 月 10 日签署的《股东贷款协议》、于 2022 年签署的《股东贷款协议之补充协议》，约定 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.向重庆普南提供本金金额为人民币 125,800,000 元的借款。

（二）关联交易的定价公允性

根据模拟合并财务报表及相关附注，2022 年合并层面关联方提供的出租物业及提

供劳务收入合计 20.52 万元，接受关联方劳务（不含关键管理人员薪酬）支出合计约 1,996.46 万元，占汇总营业收入的比例分别为 0.17%、16.83%。

经核查，报告期内上海普洛斯为拟购入项目公司以及其他仓储物流项目提供服务并收取费用的标准基本一致。普洛斯企业发展（上海）有限公司为拟购入项目公司以及其他仓储物流项目提供服务并收取费用的标准基本一致。

经核查，江门普枫新能源有限公司作为关联方与鹤山普洛斯物流园有限公司于 2020 年 4 月 13 日签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》，该光伏电站屋顶租赁合同租金与同类租赁合同租金无偏离 20%以上的情况，且该等租金收入在报告期内占拟购入基础设施项目总营业收入的 0.05%、0.15%和 0.17%，不影响拟购入基础设施项目的市场化运营。

三、基金运作期内基础设施基金的关联交易

（一）关联方认定

1. 具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、计划管理人、外部管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、计划管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

2. 具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

（1）直接或者间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、计划管理人、外部管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

（3）本条第（1）项和第（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

（4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其进行倾斜的自然人。

（二）关联交易的类型

本基金的关联交易，是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除传统基金中基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

1、基金层面：购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构等；

2、资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

3、项目公司层面：基础设施项目购入与出售、基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。

关联交易具体包括如下事项：

1、购买或者出售资产；

2、对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3、提供财务资助；

4、提供担保；

5、租入或者租出资产；

6、委托或者受托管理资产和业务；

7、赠与或者受赠资产；

8、债权、债务重组；

9、签订许可使用协议；

10、转让或者受让研究与开发项目；

11、购买原材料、燃料、动力；

12、销售产品、商品；

13、提供或者接受劳务；

14、委托或者受托销售；

15、在关联人的财务公司存贷款；

16、与关联人共同投资；

17、根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

18、法律法规规定的其他情形。

（三）关联交易的决策机制

1、决策机制

关联交易开展应当符合本基金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，按照市场公平合理价格执行。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，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理制度履行基础设施基金投资决策委员会审议等内部审批程序。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重

大关联交易的，应提交基金管理人董事会（包括 2/3 以上独立董事）审议并取得基金托管人同意。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

对于本基金成立后发生的金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易，还需依据《基础设施基金指引》及基金合同的约定，提交基金份额持有人大会审议。

必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

2、审批的豁免

与本基金关联人进行的下列交易可以免予按照关联交易的方式进行审议，包括但不限于：

（1）存在关联关系的基金份额持有人领取基金年度可供分配金额；

（2）按照基金合同、托管协议等本基金文件约定支付的基金的管理费用；

（3）因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易；

（4）按照本基金基金合同、托管协议等本基金文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

（四）关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者上海证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向上海证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

本基金自设立以来发生的关联交易详见本基金定期报告。

第十九部分　基础设施基金扩募与基础设施项目购入

一、基金扩募条件

本基金的扩募应符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》、基金合同及其他有关规定。

符合下列条件时，基金管理人可结合本基金实际运营情况及相关法律法规的要求，开展本基金扩募工作：

（一）基金运营业绩良好；

（二）基金管理人最近二年内没有因违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚；

（三）基金份额持有人大会决议通过；

（四）法律法规、上海证券交易所要求的其他条件。

特别地，本基金扩募进行新购入基础设施项目的，还应当符合《新购入基础设施项目指引》对新购入基础设施项目的各项原则和条件要求。

二、基金扩募程序

基金扩募相关事项（扩募方案、扩募发售价格或定价方式及相应的份额数量等）应当根据法律法规及基金合同约定召开基金份额持有人大会，由其进行审议决策。其中，金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）表决通过；金额不足基金净资产 50%的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过。

（一）扩募购入项目的程序

1、扩募进行新购入基础设施项目的，应当履行基金管理人必要内部决策程序，依

法披露拟购入基础设施项目的决定、产品变更草案、扩募方案，并按规定履行变更注册程序；

2、履行变更注册程序后，应当根据法律法规及基金合同约定召开基金份额持有人大会，依法对基金扩募相关事项进行审议决策。基础设施基金就项目购入召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。

3、在变更注册程序履行完毕并取得基金份额持有人大会表决通过，经报中国证监会备案后，基金管理人根据中国证监会、证券交易所等相关要求履行适当程序可启动扩募发售工作。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的标准和要求、尽职调查要求等应当与基础设施基金首次发售要求一致。

（二）其他情形项下的扩募程序

本基金扩募的目的是项目购入以外的其他情形的，基金管理人须根据法律法规及基金合同约定进行变更注册并召开基金份额持有人大会。基金份额持有人大会决议通过后报中国证监会备案。

在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定扩募方案。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对基金的扩募提供专业服务。

三、扩募的方式、定价方法

本基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售。向不特定对象发售包括向本基金原持有人配售份额（以下简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（以下简称“公开扩募”）。

本基金的扩募将按照中国证监会和上海证券交易所的规定进行。基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入基础设施项目评估

值及其市场公允价值等有关因素，合理确定交易价格或价格区间，并按照规定履行必要决策程序。

四、扩募的备案条件

本基金扩募募集期限届满，同时满足下列情形，达到扩募发售成功的条件：

（一）基金扩募份额总额不低于准予注册规模的 80%；

（二）新购入基础设施项目的，相关基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方等按规定参与战略配售；

（三）中国证监会、上海证券交易所规定其他要求。

基金扩募募集期限届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书决定停止基金扩募发售的，基金管理人应在 10 日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告 10 日内，按规定向中国证监会办理相关手续。

达到基金扩募发售成功条件的，基金管理人办理完毕相关手续后，新基金合同生效，否则新基金合同不生效。基金管理人应按规定对新基金合同生效事宜予以公告。

五、扩募变更注册的新基金合同不能生效时募集资金的处理方式

如果扩募募集期限届满，未满足扩募发售成功条件的，应按照如下方式处理：

（一）基金管理人应当在基金扩募募集期限届满后 30 日内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息；

（二）扩募涉及新购入基础设施项目的，评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用，不得从投资者认购款项中支付；

（三）如基金扩募募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得向投资者请求报酬。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

六、法律法规或监管部门对基础设施基金的扩募另有规定的，从其规定。

第二十部分　基金资产的估值

一、估值日

本基金的估值日为每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。

二、核算及估值对象

本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于基础设施资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

三、核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于基础设施基金通过基础设施资产支持证券和基础设施项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和基础设施基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（一）基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第13号》的要求，审慎判断取得的基础设施基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应当按照《企业会计准则第20号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（二）基础设施基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

基金管理人对基础设施基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，即以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第39号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

（三）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并决定是否计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

（四）基础设施资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将基础设施基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

（五）基础设施项目资产的估值

根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》规定，如有确凿证据表明该基础设施项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，基础设施项目可以按照公允价值进行后续计量。

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》规定，基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够

从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计。

（六）证券交易所上市的有价证券的估值

1、交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值净价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

2、交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所上市的资产支持证券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

（七）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为计量日的公允价值进行估值；对于活跃市场报价未能代表计量日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认计量日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，则采用估值技术确定公允价值。

（八）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，回售登记截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

（九）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

（十）如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

（十一）相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的核算及估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基础设施基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

四、核算及估值程序

（一）基金份额净值是按照每个估值日闭市后，基础设施基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

（二）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

（三）基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告，对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（四）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核后，由管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

五、核算及估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产核算及估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财

务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（一）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（二）估值错误处理原则

1、估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

2、估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3、因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的

权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

4、估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

（三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1、查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4、根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

（四）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1、基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2、错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

3、当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

（1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

（2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

（3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付。

（4）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

4、前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

六、暂停估值的情形

（一）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（二）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

（三）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

七、基金净值的确认

基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。经基金托管人复核确认后，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

八、特殊情况的处理

（一）基金管理人或基金托管人按核算及估值方法的第（十）项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（二）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

九、基础设施项目的评估

（一）基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

（二）基础设施项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过3年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目进行评估：

1、基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；

2、本基金扩募；

3、提前终止基金合同拟进行资产处置；

4、基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5、对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月；

基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。

（三）评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：1、评估基础及所用假设的全部重要信息；2、所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；3、基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、税金及附加、各项支出等收益情况及其他相关事项；4、基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；5、影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；6、评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；7、调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；8、可能影响基础设施项目评估的其他事项。

（四）更换评估机构程序

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

第二十一部分　基金的收益分配

一、基金可供分配金额

可供分配金额是在净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中，将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（一）折旧和摊销；

（二）利息支出；

（三）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

（一）当期购买基础设施项目等资本性支出；

（二）基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

（三）基础设施项目资产减值准备的变动；

（四）基础设施项目资产的处置利得或损失；

（五）支付的利息及所得税费用；

（六）应收和应付项目的变动；

（七）未来合理的相关支出预留，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；

（八）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。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

二、基金收益分配原则

（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。

三、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

四、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，基金管理人应当至少在权益登记日前 2 个交易日，依照《信息披露办法》《基础设施基金指引》的有关规定在规定媒介上公告。

五、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

第二十二部分　基金的费用与税收

一、基金费用的种类

（一）基金的管理费用；

（二）基金的托管费用；

（三）基金合同生效后与基金相关的信息披露费用；

（四）基金合同生效后，为基金提供专业服务的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、评估费、仲裁费和诉讼费；

（五）基金份额持有人大会费用；

（六）基金的证券交易结算费用；

（七）基金的银行汇划费用；

（八）基金上市费及年费、登记结算费用；

（九）基金账户开户费用、维护费用；

（十）除上述所列费用以外，基础设施基金持有的资产支持专项计划相关的其他所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因计划管理人管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、聘用法律顾问的部分费用、专项计划审计费、资金汇划费、验资费、银行询证费、执行费用、召开基础设施资产支持证券持有人会议的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出；

（十一）按照国家有关规定和基金合同约定，可以在基础设施基金产品中列支的其他费用。

二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（一）基金的管理费用

本基金的管理费用包括固定管理费用及浮动管理费用。

1、固定管理费用

本基金的固定管理费用由固定管理费用 1 和固定管理费用 2 组成。固定管理费用每日计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

（1）固定管理费用 1

固定管理费用 1 的费率为 0.1%/年，其中 85%由基金管理人收取，15%由计划管理人收取。固定管理费用 1 的计算方法如下：

$$H_1 = \sum （P_i \times N_i） \times 0.10\% \div 当年天数$$

H_1为当日应计提的固定管理费用 1；

P_i为截至该日，本基金第 i 次募集的认购价格；

N_i为截至该日，本基金第 i 次募集的认购份额；

基金募集包括基金首次发售和基金扩募发售，募集的认购价格和认购份额以基金合同生效公告和扩募相关公告中披露为准。

（2）固定管理费用 2

固定管理费用 2 为本基金首次发售募集资金规模 58.35 亿元的 0.60%/年，由外部管理机构向首次发售购入的基础设施项目收取，对本次及后续新购入的基础设施项目不再收取固定管理费用 2。

$$H_2 = 58.35 亿元 \times 0.60\% \div 当年天数$$

H_2为当日应计提的固定管理费用 2。

2、浮动管理费用

本基金的浮动管理费用由外部管理机构收取，为每一项目公司应付浮动管理费用之和。浮动管理费用按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

外部管理机构向每一项目公司收取的浮动管理费用 f 的计算方法如下：

$$f = i \times R\%$$

f 为外部管理机构当年向每一项目公司收取的浮动管理费用；

i 为每一项目公司当年经审计的仓储租赁收入（以基金年度审计报告为准）；

R 为浮动管理费用的费率。

具体计提标准如下：

表 22-2-1：浮动管理费用计提标准

年份	项目	I（亿元）	R（%）
2023 年	首次发售购入项目	I_1＜3.2	4.8
		3.2≤I_1≤3.8	5.0
		I_1＞3.8	5.2
	本次新购入项目	/	13
2024 年起	首次发售购入项目	$I_2 < (T \times 85\%)$	4.8
		$(T \times 85\%) \le I_2 \le T$	5.0
		$I_2 > T$	5.2
	本次新购入项目	$I_2 < (T \times 85\%)$	12
		$(T \times 85\%) \le I_2 \le T$	13
		$I_2 > T$	14

上表中I_1为本基金首次发售购入的项目公司当年经审计的仓储租赁收入的总和（以基金年度审计报告为准）；

上表中I_2为本基金本次新购入项目完成后，本基金所持各项目公司当年经审计的仓储租赁收入的总和（以基金年度审计报告为准）；

上表中 T=Max[上年度的I_2值，上年度的 T 值]。其中：

2023 年度 T=本基金本次新购入项目变更注册时，审计机构出具的《可供分配金额测算报告》所载 2023 年度的预测仓储租赁收入；

2023 年度I_2=Σ首次发售购入的各项目公司 2023 年度仓储租赁收入审定数+Σ本次新购入的各项目公司 2023 年度仓储租赁收入审定数/外部管理机构实际管理天数*365（前述审定数据以基金 2023 年度审计报告为准）。

经履行适当程序，基金管理人有权根据基金扩募、基础设施项目购入或出售的基础设施项目实际变化情况对上述规则进行调整。

（二）基金的托管费用

本基金的托管费用按基金募集规模的 0.01%年费率计提。托管费用的计算方法如下：

$$H = \sum （P_i \times N_i） \times 0.01\% \div 当年天数$$

H 为当日应计提的托管费用；

P_i为截至该日，本基金第 i 次募集的认购价格；

N_i为截至该日，本基金第 i 次募集的认购份额；

基金募集包括基金首次发售和基金扩募发售，募集的认购价格和认购份额以基金合同生效公告和扩募相关公告中披露为准。

基金的托管费用每日计算，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。

上述“一、基金费用的种类”中第（三）－（十一）费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中或计划托管人自专项计划财产中支付。

三、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

（一）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金

财产的损失；

（二）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

（三）首次发售基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用（基金募集失败时，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付）；

（四）基金新购入基础设施项目产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用（为新购入基础设施项目进行的扩募募集失败时，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付）；

（五）其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

四、基金税收

本基金的管理费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

第二十三部分　基金的会计与审计

一、基金会计政策

（一）基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

（二）基金的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日；

（三）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（四）会计制度执行国家有关会计制度；

（五）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、应收款项，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

1、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和建筑物，以及持有并准备增值后转让的土地使用权，以购买日的公允价值作为购置成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

各类投资性房地产的预计使用寿命、预计残值率分别为：

项目	预计使用寿命	预计残值率
土地使用权及土地开发成本	30～43年	0%
仓库及建筑物	0～20年	0～10%
投资性房地产改良支出	0～10年	0～10%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值率和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）、《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，为了向基金份额持有人提供更可靠、更相关的会计信息，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

2、应收账款

应收款项为应收账款及其他应收款。

本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

3、金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（六）本基金独立建账、独立核算；

（七）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

（八）基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并确认；

（九）基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

二、基金的年度审计

（一）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

（二）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（三）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照有关规定在规定媒介公告。

第二十四部分　基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》、基金合同及其他有关规定。

本基金应当充分披露与产品特征相关的重要信息。确不适用的常规基金信息披露事项，可不予披露，包括但不限于：每周基金资产净值和基金份额净值，半年度和年度最后一个交易日基金份额净值和基金份额累计净值，定期报告基金净值增长率及相关比较信息。

二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊（以下简称“规定报刊”）及《信息披露办法》规定的互联网网站（以下简称“规定网站”）等媒介披露，并保证基金投资者能够按照基金合同约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

三、本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

（一）虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（二）对证券投资业绩进行预测；

（三）违规承诺收益或者承担损失；

（四）诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

（五）登载任何自然人、法人或者其他组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

（六）中国证监会禁止的其他行为。

四、本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

五、公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

（一）基金合同、基金招募说明书、基金托管协议、基金产品资料概要

1、基金合同是界定基金合同当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

2、基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资者决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务等内容。基金合同生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3、基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4、基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。基金合同生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

5、基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的三日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告、基金合同提示性公告登载在规定媒介上；将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在网站上。

基金扩募且向不特定对象发售的，基金管理人应当在发售首日的三日前将招募说明书等登载在规定网站上，供公众查阅。

新购入基础设施项目实施过程涉及扩募且向特定对象发售的，基金管理人应当在发售前将招募说明书等登载在规定网站上，供公众查阅。

（二）基金发售方案、询价公告

基金管理人应当就本基金发售、询价的具体事宜编制基金发售方案及询价公告，上海证券交易所对发售申请无异议的，连同基金合同、招募说明书及产品资料概要登载于规定媒介。

（三）基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额发售首日的 3 日前登载于规定媒介上。

（四）发行情况报告书

新购入基础设施项目实施过程涉及扩募且向特定对象发售的，基金管理人应当在发售验资完成后的两个工作日内，将发行情况报告书刊登在上海证券交易所网站和规定网站上，供公众查阅。

（五）基金合同生效公告

基金管理人应当根据法律法规要求在规定媒介上登载基金合同生效公告。

（六）基金份额（包括扩募份额）上市交易公告书

本基金基金份额获准在上海证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的3个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载于规定媒介上。

（七）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告正文登载于规定网站上，并将年度提示性报告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起15个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露基金定期报告，内容包括：

1、基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2、基金所持有的基础设施项目明细及相关运营情况；

3、基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4、基金所持有的基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5、基金所持有的项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金

指引》借款要求的情况说明；

6、基础设施基金与专项计划管理人和托管人、外部管理机构等履职情况；

7、基础设施基金与专项计划管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

8、报告期内购入或出售基础设施项目情况；

9、关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

10、报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有基础设施基金份额及变化情况；

11、可能影响投资者决策的其他重要信息。

基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

基金信息披露文件涉及评估报告相关事项的，应在显著位置特别声明相关评估结果不代表基础设施资产的真实市场价值，也不代表基础设施资产能够按照评估结果进行转让。

基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

（八）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当在 2 日内编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

1、基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

2、基金终止上市交易、基金合同终止、基金清算；

3、基金扩募、延长基金合同期限；

4、转换基金运作方式、基金合并；

5、更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，更换会计师事务所、律师事务所、评估机构、外部管理机构等专业服务机构；

6、基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

7、基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

8、基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、变更基金管理人的实际控制人；

9、基金募集期延长或提前结束募集；

10、基金管理人高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

11、基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；

12、涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

13、基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到严重行政处罚、刑事处罚；

14、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其它重大关联交易事项，中国证监会另有规定的情形除外；

15、基金收益分配事项；

16、管理费用、托管费用等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

17、基金推出新业务或服务；

18、基金停复牌；

19、基金持有的项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；

20、金额占基金净资产 10%及以上的交易；

21、金额占基金净资产 10%及以上的损失；

22、基础设施项目购入或出售；

23、基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化；

24、基金管理人、基础设施资产支持证券管理人发生重大变化或管理基础设施基金的主要负责人员发生变动；

25、原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；

26、出现要约收购情形时；

27、中国证监会规定以及可能对基础设施基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项。

（九）澄清公告

在基金合同存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清并将有关情况立即报告中国证监会、基金上市交易的证券交易所。

（十）基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

（十一）清算报告

基金合同出现终止情形的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（十二）中国证监会、上海证券交易所规定的其他信息。

六、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则的规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告和更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等公开披露的相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或者电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市交易的证券交易所披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到基金合同终止后 10 年。

七、暂缓披露基金信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂缓披露基金相关信息：

（一）不可抗力；

（二）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有上海证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

1、拟披露的信息未泄漏；

2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3、基础设施基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓事项，建立相应的内部管理制度，明确信息披露暂缓的内部审核程序。上海证券交易所对暂缓披露实行事后监管。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄漏或者出现市场传闻，导致基础设施基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人应当立即予以披露。

（三）法律法规规定、中国证监会认定或基金合同约定的其他情形。

八、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

九、法律法规或监管部门对信息披露另有规定的，从其规定。

第二十五部分　基金的终止与清算

一、基金合同的变更

（一）变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

（二）关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

二、基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

（一）基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；

（二）基金份额持有人大会决定终止的；

（三）本基金投资的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目；

（四）本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他基础设施资产支持证券；

（五）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

（六）本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

（七）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

（八）基金合同约定的其他情形；

（九）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

三、基金财产的清算

（一）基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起30个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。

（二）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（三）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（四）基金财产清算程序：

1、基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

2、对基金财产和债权债务进行清理和确认；

3、对基金财产进行会计核算和变现；

4、制作清算报告；

5、聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6、将清算报告报中国证监会备案并公告；

7、对基金剩余财产进行分配。

（五）基金财产清算的期限为6个月，但因本基金所持基础设施资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

（六）基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资

产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

四、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

五、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

六、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

七、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

第二十六部分　基金合同的内容摘要

一、基金管理人、基金托管人和基金份额持有人的权利、义务

（一）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金；

（2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）按照有关规定运营管理基础设施项目；

（4）依照基金合同收取基金管理人的管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（5）发行和销售基金份额；

（6）按照规定召集基金份额持有人大会；

（7）依据基金合同及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（8）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得基金合同规定的费用；

（11）依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（12）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

（13）依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包括但不限于：

1）基础设施资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容；

2）项目公司股东享有的权利；

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（14）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

（15）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（16）选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构；

（17）选择外部管理机构，并依据基金合同解聘、更换；

（18）委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，派员负责基础设施项目财务管理，监督、检查外部管理机构履职情况；

（19）基金管理人可以根据投资管理需要，设置本基金运营咨询委员会，关于本基金运营咨询委员会的职权范围、人员构成、议事规则等详见本基金招募说明书；

（20）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所有关规则未明确行使主体的权利，包括决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%及以下的基础设施项目购入或出售事项（不含扩募）、决定基础设施基金直接或间接对外借入款项、决定本基金成立后金额不超过本基金净资产 5%的关联交易（连续 12 个月内累计发生金额）等；

（21）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、非交易过户等业务相关规则；

（22）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

（2）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜等；

（3）办理基金备案手续；

（4）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（5）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（6）按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，也可根据《基础设施基金指引》委托外部管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

（7）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（8）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（9）依法接受基金托管人的监督；

（10）按照法律法规、企业会计准则及中国证监会、中国证券投资基金业协会等相关规定进行资产负债确认计量，编制中期和年度合并及单独财务报表；

（11）编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

（12） 严格按照《基金法》、基金合同及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（13）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，

但向监管机构、司法机构或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（14）按基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（15）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；

（17）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照基金合同规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（18）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（20）因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（21）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（22）基金管理人在扩募发售期间未能达到规定条件的，扩募发售失败，基金管理人将投资人已交纳款项并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金扩募认购人；

（23）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（24）建立并保存基金份额持有人名册；

（25）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（二）基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产；

（2）依基金合同约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反基金合同及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（4）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（5）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（6）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文

件；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）监督资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（8）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（9）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（10）监督项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（11）保守基金商业秘密，除《基金法》、基金合同及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露；

（12）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值；

（13）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（14）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人有未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（15）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

（16）建立并保存基金份额持有人名册；

（17）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（18）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

（19）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（20）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（21）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（22）因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（23）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（三）基金份额持有人的权利与义务

1、根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

（1）分享基金财产收益；

（2）参与分配清算后的剩余基金财产；

（3）依法并按照基金合同和招募说明书的规定转让其持有的基金份额；

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

（7）监督基金管理人的投资运作；

（8）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

（1）认真阅读并遵守基金合同、招募说明书等信息披露文件；

（2）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

（3）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

（4）交纳基金认购款项及法律法规和基金合同所规定的费用；

（5）在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任；

（6）不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动；

（7）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（8）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（9）遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务的规则；

（10）基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务办法》有关权益变动的管理及披露要求。其中，基金份额持有人拥有权益的基金份额达到特定比例时，应按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务，拥有权益的基金份额达到50%时，继续增持基础设施基金份额的，应按照规定履行基础设施基金收购的程序或者义务。原始权益人或

其同一控制下的关联方卖出本基金战略配售份额导致份额权益发生前述变动的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

（11）基金份额持有人及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《业务办法》第五十五条第一款、第二款的规定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的36个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权；

（12）战略投资者持有基金份额需遵守《基础设施基金指引》、《业务规则》等相关要求，特定扩募发售对象持有的扩募基金份额还需遵守《新购入基础设施项目指引》的相关要求；

（13）作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务，包括以下内容：

1）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

3）确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

5）主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益；

6）法律法规及相关协议约定的其他义务。

（14）基础设施项目的原始权益人还应当履行《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》等法规规定的义务。

（15）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

1、除法律法规或中国证监会另有规定或基金合同另有约定外，当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会：

（1）提前终止基金合同或延长基金合同存续期限（包括在基础设施项目权属期限延长的情形下，相应延长基金合同期限）；

（2）决定更换基金管理人；

（3）决定更换基金托管人；

（4）解聘（除法定解聘情形外）、更换外部管理机构；

（5）转换基金运作方式；

（6）决定调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（7）变更基金类别；

（8）本基金与其他基金的合并；

（9）变更基金投资目标、范围或策略；

（10）变更基金份额持有人大会程序；

（11）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（12）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

（13）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

（14）决定金额（连续 12 个月内累计发生的金额）超过基金净资产 20%的基础设施项目购入或出售；

（15）决定基金扩募；

（16）本基金成立后发生金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易；

（17）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形）；

（18）决定修改基金合同的重要内容；

（19）法律法规、基金合同或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改，不需召开基金份额持有人大会：

（1）法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取；

（2）在法律法规和基金合同规定的范围内调整本基金收费方式；

（3）因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

（4）基金推出新业务或服务；

（5）发生基金合同约定的法定情形，基金管理人解聘外部管理机构；

（6）对基金合同的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化；

（7）按照基金合同约定程序，基金管理人在对基金合同无实质性修改的前提下，将基金管理人变更为其设立的子公司；

（8）国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、外部管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当前收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

（9）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）会议提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额10%以上的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

（三）会议召集人及召集方式

1、除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2、基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

3、基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起60日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4、代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开；基金管理人

决定不召集，代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开。并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

5、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6、基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

（4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等；涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式；

（8）召集人需要通知的其他事项。

2、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、书面表决意见寄交的截止时间和收取方式。明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等。

3、如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对书面表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（五）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

基金份额持有人大会应当由持有基金份额二分之一以上（含二分之一）的基金份额持有人出席，方可有效召开。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

1、现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

（1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者

在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

2、通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告；

（2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对书面表决意见及/或网络投票的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的书面表决意见及/或网络投票；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取书面表决意见及/或网络投票的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票；

（4）上述第（3）项中直接出具书面意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具书面意见/进行网络投票的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受

托出具书面意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符；

3、在法律法规和监管机关允许的情况下，本基金的基金份额持有人大会亦可采用电话等其他非现场方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会、通讯方式开会的程序进行。

4、基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定终止基金合同、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第八条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的50%以上（含50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单

位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（七）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2、特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除基金合同另有约定外，下述事项以特别决议通过方为有效：

（1）转换基金运作方式；

（2）更换基金管理人或者基金托管人；

（3）提前终止基金合同或延长基金合同期限；

（4）本基金与其他基金合并；

（5）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目购入

或出售；

（7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

（8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；

（9）本基金运作期间内由于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的书面表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

（八）计票

1、现场开会

（1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

（3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重

新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

（4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

2、通讯开会

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（九）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起5日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起2日内在规定媒介上公告。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。基金份额持有人会议的召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，上述法律意见应与基金份额持有人大会决议一并披露。召开基金份额持有人大会的，信息披露义务机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

（十）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件、网络投票方式等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内

容被取消或变更的，基金管理人提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

三、基金合同的变更、终止与基金财产的清算

（一）基金合同的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

2、关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

（二）基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1、基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、本基金投资的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目；

4、本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他基础设施资产支持证券；

5、本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

6、本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

7、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

8、基金合同约定的其他情形；

9、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

（1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行会计核算和变现；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持基础设施资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

四、争议的处理

对于因基金合同的订立、内容、履行和解释或与基金合同有关的争议，基金合同当事人应尽量通过协商、调解途径解决。不愿或者不能通过协商、调解解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人和基金托管人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金合同受中国法律管辖并从其解释。

五、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

基金合同可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅，但应以基金合同正文为准。

第二十七部分　基金托管协议的内容摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：中金基金管理有限公司

住所：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

法定代表人：胡长生

设立日期：2014 年 2 月 10 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2014]97 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 5 亿元

存续期限：持续经营

联系电话：010-63211122

（二）基金托管人

名称：兴业银行股份有限公司（简称：兴业银行）

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

办公地址：上海市浦东新区银城路 167 号

邮政编码：350013

法定代表人：吕家进

成立日期：1988 年 8 月 22 日

批准设立机关和批准设立文号：中国人民银行总行，银复[1988]347 号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基金字[2005]74 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：207.74 亿元人民币

存续期间：持续经营

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付；承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；代理发行股票以外的有价证券；买卖、代理买卖股票以外的有价证券；资产托管业务；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；结汇、售汇业务；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；财务顾问、资信调查、咨询、见证业务；经中国银行业监督管理机构批准的其他业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金投资范围、投资对象进行监督。基金合同明确约定基金投资风格或证券选择标准的，基金管理人应按照基金托管人要求的格式提供投资品种池，以便基金托管人运用相关技术系统，对基金实际投资是否符合基金合同关于证券选择标准的约定进行监督，对存在疑义的事项进行核查。

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、

可交换债券。

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许基础设施基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

（二）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金投资、借款、融资比例进行监督。

（1）本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

1）除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

2）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

（3）进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

（4）本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于基础设施项目日常运营、维

修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

（5）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

（6）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、上市公司合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述（2）中规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

（三）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对本托管协议项下的基金投资禁止行为进行监督。基金托管人通过事后监督方式对基金管理人基金投资禁止行为进行监督。

（四）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。

基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的、经慎重选择的、本基金适用的银行间债券市场交易对手名单，并约定各交易对手所适用的交易结算方式。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。基金托管人监督基金管理人是否按事前提供的银行间债券市场交易对手名单进

行交易，如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供银行间债券市场交易对手名单的，视为基金管理人认可全市场交易对手。基金管理人可以每半年对银行间债券市场交易对手名单及结算方式进行更新，新名单确定前已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算。如基金管理人根据市场情况需要临时调整银行间债券市场交易对手名单及结算方式的，应向基金托管人说明理由，并在与交易对手发生交易前 3 个工作日内与基金托管人协商解决。

基金管理人负责对交易对手的资信控制，按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责解决因交易对手不履行合同而造成的纠纷，基金托管人不承担由此造成的任何法律责任及损失。若未履约的交易对手在基金托管人与基金管理人确定的时间前仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人有权向相关交易对手追偿，基金托管人应予以必要的协助与配合。基金托管人根据银行间债券市场成交单对本基金银行间债券交易的交易对手及其结算方式进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手或交易方式进行交易时，基金托管人应及时书面或以双方认可的其他方式提醒基金管理人，经提醒后仍未改正时造成基金财产损失的，基金托管人不承担由此造成的相应损失和责任。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

（五）基金托管人对基金投资银行存款进行监督。

基金管理人、基金托管人应当与存款银行建立定期对账机制，确保基金银行存款业务账目及核算的真实、准确。基金管理人应当按照有关法规规定，与基金托管人、存款机构签订相关书面协议。基金托管人应根据有关相关法规及协议对基金银行存款业务进行监督与核查，严格审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

基金投资银行存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及基金合同的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供存款银行名单的，视为基金管理人认可所有银行。

基金管理人对定期存款提前支取的损失由其承担。

（六）基金托管人依据有关法律法规的规定、基金合同和本托管协议的约定对于基金关联交易进行监督。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金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，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。本基金参与关联交易的具体要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

根据法律法规有关基金从事的关联交易的规定，基金管理人和基金托管人应事先相互提供符合法律法规及基金合同规定的关联方名单，并确保所提供的关联方名单的真实性、完整性、全面性。基金管理人及基金托管人有责任保管真实、完整、全面的关联交易名单，并负责及时更新该名单。名单变更后基金管理人及基金托管人应及时发送另一方，另一方于 2 个工作日内进行回函确认已知名单的变更。一方收到另一方书面确认后，新的关联交易名单开始生效。

（七）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基础设施项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（八）基金托管人对本基金资金账户、专项计划资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。基金托管人根据相关约定履行对基础设施项目运营收支账户的监督职责，基金管理人或其委托的外部管理机构应当予以配合。

（九）基金托管人对基金管理人为基础设施项目购买足够的保险进行监督。

基金管理人或外部管理机构接受基金管理人委托，按照法律法规的规定并参照行业惯例，为基础设施项目购买一种或一系列保险产品。基金管理人需及时向基金托管人提供各基础设施项目涉及的所有保险单及保额的计算依据。基金托管人据以监督保额是否充足。

（十）基金托管人对基础设施项目公司借入款项安排的监督

基础设施项目公司借入款项前，基金管理人应向基金托管人提供拟签署的《借款合同》草案，《借款合同》草案应当对项目公司借款金额、借款用途作出约定，《借款合同》约定的借款用途仅限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等。基金托管人同意后，基金管理人负责监督项目公司按照《借款合同》草案签署。如若《借款合同》有实质性修改的，基金管理人应重新提交基金托管人审核，否则不得签署《借款合同》，由此导致的损失基金托管人不予承担。

基础设施项目公司借入款项后，如若委托贷款银行/贷款人要求在银行开立放款账户和/或采用受托支付方式放款的，则由委托贷款银行/贷款人根据《借款合同》对放款进行监督。基金管理人向基金托管人提供放款流水，基金托管人据此监督借款用途、借款金额是否符合《借款合同》约定。

如不采取上述模式放款的，则应将“监督账户”作为借入款项的收款账户，由基金托管人根据基金管理人、计划管理人、基金托管人、项目公司四方相关约定对项目公司用款履行监管职责。

（十一）基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》等法律法规、基金合同和本托管协议的规定，应及时以电话提醒或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。

基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。基金管理人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

（十二）基金管理人有义务配合和协助基金托管人依照法律法规、基金合同和本托管协议对基金业务执行核查。

对基金托管人发出的书面提示，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金

托管人的疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、基金合同和本托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

（十三）若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即以书面或以双方认可的其他方式通知基金管理人，由此造成的相应损失由基金管理人承担。

（十四）基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据本托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

（一）基金管理人有权对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设并监督基金财产的资金账户、证券账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；复核基金管理人编制的基金资产财务信息；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

（二）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》、基金合同、本协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到通知后应及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。基金托管人应积极配合基金管理人的核查行

为，包括但不限于：提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正。

（三）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据本协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

四、基金财产的保管

（一）基金财产保管的原则

1、基金财产应独立于原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划托管人、计划管理人、外部管理机构及其他参与机构的固有财产。原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划托管人、计划管理人、外部管理机构及其他参与机构依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算资产。基础设施基金财产的债权，不得与原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划托管人、计划管理人、外部管理机构及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。不同基础设施基金财产的债权债务，不得互相抵消。

2、基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件。

3、基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户、证券账户及投资所需的其他账户；监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规和基金合同的约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

4、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，独立核算，分账管理，确保基金财产的完整与独立。

5、基金托管人按照基金合同和本协议的约定保管基金财产，如有特殊情况双方可另行协商解决。基金托管人未经基金管理人的合法合规指令，不得自行运用、处分、分配本基金的任何资产（不包含基金托管人依据中国证券登记结算有限责任公司结算数据完成场内交易交收、托管资产开户银行扣收结算费和账户维护费等费用）。

6、对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金财产造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人应予以必要的协助与配合，但对此不承担相应责任。

7、除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（二）基金的扩募

1、基金扩募募集期限届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书决定停止基金扩募发售的，基金管理人应在10日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告10日内，按规定向中国证监会办理相关手续。达到基金扩募发售成功条件的，基金管理人办理完毕相关手续后，新基金合同生效，否则新基金合同不生效。基金管理人应按规定对新基金合同生效事宜予以公告。

2、如果扩募募集期限届满，未满足扩募发售成功条件的，由基金管理人按规定办理退款等事宜，基金托管人应提供充分协助。

（三）基金银行账户的开立和管理

1、基金托管人为本基金单独开立托管资金账户。托管资金账户的名称应当包含本基金名称，具体名称以实际开立为准。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金分红、收取认购款，均需通过该托管资金账户进行。

2、托管资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用本基金的任何银行账户进行本基金业务以外的活动。

3、托管资金账户的管理应符合有关法律法规的规定。

（四）定期存款账户

基金财产投资定期存款在存款机构开立的银行账户，包括实体或虚拟账户，其预留印鉴经各方商议后预留。对于任何的定期存款投资，基金管理人都必须和存款机构签订

定期存款协议，约定双方的权利和义务，该协议作为划款指令附件。该协议中必须有如下明确条款：“存款证实书不得被质押或以任何方式被抵押，并不得用于转让和背书；本息到期归还或提前支取的所有款项必须划至托管专户（明确户名、开户行、账号等），不得划入其他任何账户”。如定期存款协议中未体现前述条款，基金托管人有权拒绝定期存款投资的划款指令。在取得存款证实书后，基金托管人保管证实书正本或者复印件。基金管理人应该在合理的时间内进行定期存款的投资和支取事宜，若基金管理人提前支取或部分提前支取定期存款，若产生息差（即本基金已计提的资金利息和提前支取时收到的资金利息差额），该息差的处理方法由基金管理人和基金托管人双方协商解决。

（五）债券托管账户的开设和管理

基金托管人根据中国人民银行、银行间市场登记结算机构的有关规定，以本基金的名义在中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司开立债券托管账户、资金结算账户，持有人账户和资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。

（六）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

1、基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、深圳分公司为基金开立基金管理人与基金联名的证券账户。

2、基金证券账户的开立和使用，仅限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4、基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立结算备付金账户，并代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、结算保证金、交收价差资金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定执行。

5、若中国证监会或其他监管机构在本托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，若无相关规定，则基金托管人比照上

述关于账户开立、使用的规定执行。

（七）其他账户的开立和管理

1、因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规、基金合同及账户监督协议的规定，在基金管理人和基金托管人协商一致后开立。新账户按有关规定使用并管理。

2、法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（八）基金财产投资的有关有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证由基金托管人存放于基金托管人的保管库，也可存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库，保管凭证由基金托管人持有。有价凭证的购买和转让，由基金管理人和基金托管人共同办理。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制的资产不承担保管责任。

（九）基金权属证书及相关文件的保管

基金管理人对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

基础设施项目涉及的文件类型包括但不限于：各投资层级上相关确权文件，以及不动产权证、土地出让合同。

基金托管人对于上述文件将根据文件类型以及所属项目区分类别，建立文件清单与目录，由专人负责及进行建档规范管理。在项目存续过程中，定时根据文件清单与目录进行查验，并建立文件借用与归还制度，保证文件由专人进行跟踪，记录使用缘由，避免遗失。因保管不当造成基金权属证书灭失、损毁给基金造成的损失，基金托管人应当承担相应责任，但基金权属证书因办理抵质押、行政审批、备案、登记等手续必须移交贷款银行或行政管理机关保管的，基金托管人仅负责保管接收凭证，由实际保管人承担权属证书原件的保管责任。

（十）与基金财产有关的重大合同的保管

与基金财产有关的重大合同的签署，由基金管理人负责。由基金管理人代表基金签

署的、与基金财产有关的重大合同由基金管理人、基金托管人保管。除本协议另有规定外，基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大合同包括但不限于基金年度审计合同、基金信息披露协议及基金投资业务中产生的重大合同。基金管理人应尽可能保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人应在重大合同签署后及时以加密方式将重大合同传真给基金托管人，并在三十个工作日内将正本通过邮递方式送达基金托管人处。基金管理人和基金托管人应各自妥善保管与基金财产有关的重大合同，保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

五、基金资产净值计算、估值和会计核算

（一） 基础设施基金的资产净值

1、基金资产总值/基金总资产是指基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并及个别财务报表层面计量的总资产。

2、基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并及个别财务报表层面计量的净资产。

3、基金份额净值是按照每个估值日闭市后，基础设施基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

（二） 基础设施基金的估值日和估值对象

1、本基金的估值日为每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。

2、本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于基础设施资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

（三） 基础设施基金的核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于基础设施基金通过基础设施资产支持证券和基础设施项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和基础设施基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

1、基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第13号》的要求，审慎判断取得的基础设施基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应当按照《企业会计准则第20号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

2、基础设施基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

基金管理人对基础设施基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，即以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第39号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

3、基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规

定进行减值测试并决定是否计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

4、基础设施资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将基础设施基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

5、基础设施项目资产的估值

根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》规定，如有确凿证据表明该基础设施项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，基础设施项目可以按照公允价值进行后续计量。

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》规定，基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计。

6、证券交易所上市的有价证券的估值

（1）交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值净价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

（2）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所上市的资产支持证券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

7、首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为计量日的公允价值进行估值；

对于活跃市场报价未能代表计量日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认计量日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，则采用估值技术确定公允价值。

8、对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，回售登记截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

9、同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

10、如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

11、相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的核算及估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基础设施基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

（四）基础设施基金的核算及估值程序

1、基金份额净值是按照每个估值日闭市后，基础设施基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

2、基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

3、基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告，对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

4、基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核后，由管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

（五）基金资产的会计核算、复核完成的时间

基金管理人应不少于每月一次根据上述主要会计原则对个别财务报表的基金资产进行会计核算，并按规定编制合并及个别财务报表，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停核算时除外。基金管理人和托管人于每季度进行财务数据核对，基金管理人对基金资产会计核算后，将基金财务指标结果以双方约定的方式发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按约定对外公布。如遇特殊情况，经中国证监会同意，可以适当延迟计算或公告。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的核算及估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

（六）估值错误的处理方式

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产核算及估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

1、估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

2、估值错误处理原则

（1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

（2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

（3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

（4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

3、估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

（1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

（2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

（3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

（4）根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

4、基金份额净值估值错误处理的方法如下：

（1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

（2）错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

（3）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付。

4）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

（4）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

（七）暂停估值的情形

1、基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

3、法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

（八）基金净值的确认

基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。经基金托管人复核确认后，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

（九）特殊情况的处理方法

1、基金管理人或基金托管人按前述核算及估值方法的第（10）项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

2、由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（十）基础设施项目的评估

1、基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

2、基础设施项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过3年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目进行评估：

(1) 基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；

(2) 本基金扩募；

(3) 提前终止基金合同拟进行资产处置；

(4) 基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

(5) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。

3、评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：

(1) 评估基础及所用假设的全部重要信息；

(2) 所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；

(3) 基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、税金及附加、各项支出等收益情况及其他相关事项；

(4) 基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；

(5) 影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；

(6) 评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；

(7) 调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；

(8) 可能影响基础设施项目评估的其他事项。

4、更换评估机构程序

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

（十一）基金的会计政策

1、基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

2、基金的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日；

3、基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

4、会计制度执行国家有关会计制度；

5、本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、应收款项，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

（1）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和建筑物，以及持有并准备增值后转让的土地使用权，以购买日的公允价值作为购置成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

各类投资性房地产的预计使用寿命、预计残值率分别为：

项目	预计使用寿命	预计残值率
土地使用权及土地开发成本	30～43 年	0%
仓库及建筑物	0～20 年	0～10%
投资性房地产改良支出	0～10 年	0～10%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值率和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合《企业会计准则第3号-投资性房地产》（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）、《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，为了向基金份额持有人提供更可靠、更相关的会计信息，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（2）应收账款

应收款项为应收账款及其他应收款。

本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分

已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

6、本基金独立建账、独立核算；

7、基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

8、基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并确认；

9、基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

（十二）基金财务报表的编制和复核时间要求

1、报表的编制

基金管理人应当在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成基金季度报告的编制；在上半年结束之日起两个月完成基金中期报告的编制；在每年结束之日起三个月完成基金年度报告的编制。基金年度报告的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。

2、报表的复核

基金管理人应及时完成报表编制，将有关报表提供基金托管人复核；基金托管人在复核过程中，发现双方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以国家有关规定为准。

基金管理人应留足充分的时间，便于基金托管人复核相关报表及报告。

（十三）基金的年度审计

1、基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

2、会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

3、基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照有关规定在规定媒介公告。

（十四） 基金管理人应在编制中期报告或者年度报告之前及时向基金托管人提供基金业绩比较基准的基础数据和编制结果（如有）。

六、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，保存期不少于 20 年。基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，保存期不少于法律法规规定的最低期限。如不能妥善保管，则按相关法规承担责任。

在基金托管人要求或编制中期报告和年报前，基金管理人应将有关资料送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其的真实性、准确性和完整性。基金托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

七、争议的解决方式

双方当事人同意，因本托管协议而产生的或与本托管协议有关的一切争议，如经友好协商、调解未能解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该机构届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，各自继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同和本托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

本协议受中国法律管辖并从其解释。

八、托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（一）托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与基金合同的规定有任何冲突。基金托管协议的变更应报中国证监会备案。

（二）基金托管协议终止出现的情形

1、基金合同终止；

2、基金托管人解散、依法被撤销、破产或由其他基金托管人接管基金托管业务；

3、基金管理人解散、依法被撤销、破产或由其他基金管理人接管基金管理业务；

4、发生法律法规或基金合同规定的终止事项。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

（1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金财产；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行会计核算和变现；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持基础设施资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

第二十八部分　对基金份额持有人的服务

基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务。基金管理人根据基金份额持有人的需要和市场的变化，不断完善并增加或修改服务项目。主要服务内容如下：

一、对交易确认单的寄送服务

每次交易结束后，投资人可在 T+2 日后通过销售机构的网点查询和打印交易确认单，或在 T+2 日后通过电话、网上服务手段查询交易确认情况。基金管理人不向投资人寄送交易确认单。

二、网上理财服务

通过本基金管理人网站，投资人可获得如下服务：

1、查询服务

直销柜台的投资人可以通过基金管理人网站查询所持有基金的基金份额、交易记录等信息。

2、信息资讯服务

投资人可以通过基金管理人网站获取基金和基金管理人的各类信息，包括基金的法律文件、基金定期报告、基金临时公告及基金管理人最新动态等相关资料。

三、电子邮件服务

基金管理人为投资人提供电子邮件方式的业务咨询、投诉受理、基金份额查询等服务。

四、客户服务中心电话服务

投资人或基金份额持有人如果想了解交易情况、基金账户余额、基金产品与服务等信息，拨打基金管理人全国统一客服电话 400-868-1166（免长途话费）可享有如下服务：

1、自助语音服务：客服中心自助语音系统提供 7×24 小时的全天候服务，投资人可以自助查询账户余额、交易情况等信息。

2、人工电话服务：客服可以为投资人提供业务咨询、信息查询、资料修改、投诉受理等服务。

3、电话留言服务：非人工服务时间或线路繁忙时，投资人可进行电话留言。

基金管理人网站和电子信箱

基金管理人网址：www.ciccfund.com

电子信箱：services@ciccfund.com

五、如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述方式联系基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

第二十九部分　其他应披露事项

原始权益人就各项目公司已制定完整的拟纳税方案，详细描述各纳税主体在本次扩募交易过程中需缴纳的所有税种以及应缴纳税额的计算方法，并将拟纳税方案向有权管辖的税务部门进行咨询并书面报告；原始权益人已聘请税务师事务所普华永道咨询（深圳）有限公司北京分公司就拟纳税方案出具第三方专业意见；原始权益人已就纳税事宜出具了承诺函。具体如下：

一、完整的拟纳税方案

1、本次交易涉及税种

本次扩募拟由计划管理人（代表专项计划的利益）从各项目公司境外股东收购各项目公司 100%股权，交易过程中不涉及底层房产、土地的转让步骤，无需进行资产层面的剥离或重组，因此不涉及资产转让环节所涉及的增值税及附加、企业所得税、土地增值税、契税、印花税缴纳。本次股权转让交易中涉及的税种及适用情况如下：

（1）所得税：根据《国家税务总局关于非居民企业所得税源泉扣缴有关问题的公告》（国家税务总局公告[2017]37 号），境外股东需取得的股权转让所得按 10%的税率计算缴纳预提所得税。

（2）印花税：各项目公司股权转让过程中，签署股权转让协议的双方，将按照股权转让协议所载金额的 0.05%贴花，分别向所在地主管税务机关缴纳印花税。

（3）增值税及附加税费：境外股东转让非上市公司股权，不属于增值税应税范围，无需缴纳增值税及附加税费。

（4）契税：根据《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令[1997]224 号），专项计划收购各项目公司股权无需缴纳契税。

（5）土地增值税：境外股东转让项目公司股权，不涉及建筑物、附着物及土地使用权的转让，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令[1993]138 号）的规定，不属于应纳土地增值税的行为，无需缴纳土地增值税。

2、本次交易纳税方案

根据《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]3 号，以下简称“3 号公告”），二、基础设施 REITs 设立阶段，原始权益人向基础设施 REITs 转让项目公司股权实现的资产转让评估增值，当期可暂不缴纳企业所得税，允许递延至基础设施 REITs 完成募资并支付股权转让价款后缴纳。结合本次交易安排，鉴于向基础设施 REITs 转让标的项目公司股权的主体均为各项目公司的境外股东，原始权益人未直接向基础设施 REITs 转让项目公司股权，因此，不能适用 3 号公告的递延纳税处理。

（1）企业所得税

由于各项目公司原股东均为境外主体，在股权转让价款支付出境前，需根据届时外汇政策完成所得税代扣代缴及外汇出境手续。境内受让方对外支付股权转让价款应按规定在其所在地主管税务机关办理对外支付税务备案。

根据《企业所得税法》、《国家税务总局关于非居民企业所得税源泉扣缴有关问题的公告》（国家税务总局公告 2017 年第 37 号，以下简称“37 号文”）的规定，对非居民企业取得来源于中国境内转让财产所得应当缴纳的企业所得税，实行源泉扣缴。境内受让方作为扣缴义务人，应向所在地主管税务机关申报和解缴代扣税款。结合本次交易安排，由于专项计划并非法人主体，中金公司作为专项计划管理人拟代专项计划对交易环节境外主体取得的境内股权转让所得履行代扣代缴所得税义务。

（2）印花税

股权转让协议的双方应分别向所在地主管税务机关缴纳印花税。

二、纳税方案向有权管辖的税务部门进行咨询并书面报告情况

普洛斯中国已分别与各项目公司主管税局进行沟通咨询，并发送了《关于中金普洛斯仓储物流基础设施 REITs 扩募交易环节纳税方案的说明》的书面报告。普洛斯中国及相关纳税主体将在税务部门的指导下，根据项目进展履行各项纳税程序。

三、纳税方案第三方意见情况

根据税务顾问普华永道咨询（深圳）有限公司北京分公司出具的《关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募项目税务意见》，本次扩募过程中涉及税种及纳税方案情况如下：

1、增值税

项目公司的各境外股东转让境内 3 个项目公司的股权，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及相关规定，不属于应纳增值税的行为，无需缴纳增值税及附加税费。

2、企业所得税

项目公司的各境外股东作为非居民企业，转让项目公司股权取得的所得，按《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例相关规定，作为来源于中国的所得，缴纳企业所得税，并由支付人为扣缴义务人，施行源泉扣缴。

根据《国家税务总局关于非居民企业所得税源泉扣缴有关问题的公告》（国家税务总局公告[2017]37 号）规定，以股权转让收入减除股权净值后的余额作为股权转让所得按 10%的税率计算缴纳预提所得税，股权转让对价的支付方负有代扣代缴义务。

股权转让收入是指股权转让人转让股权所收取的对价，包括货币形式和非货币形式的各种收入。股权净值是指取得该股权的计税基础。股权的计税基础是股权转让人投资入股时向中国居民企业实际支付的出资成本，或购买该项股权时向该股权的原转让人实际支付的股权受让成本。企业在计算股权转让所得时，不得扣除被投资企业未分配利润等股东留存收益中按该项股权所可能分配的金额。

尽管项目公司的各境外股东所在国与我国有税收协定，但相关税收协定并未对转让项目公司股权所得提供协定优惠待遇。

普洛斯上海及中金公司与中金公司的主管税务机关沟通后确认，由中金公司（作为专项计划的计划管理人）拟代专项计划对交易环节境外主体取得的境内股权转让所得履行代扣代缴所得税义务，向专项计划管理人所在地主管税务机关申报和解缴代扣税款。

根据《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]3 号，以下简称“3 号公告”），二、基础设施 REITs 设立阶段，

原始权益人向基础设施 REITs 转让项目公司股权实现的资产转让评估增值，当期可暂不缴纳企业所得税，允许递延至基础设施 REITs 完成募资并支付股权转让价款后缴纳。结合本次交易安排，向基础设施 REITs 转让各项目公司股权的主体为各项目公司的境外股东，原始权益人未直接向基础设施 REITs 转让项目公司股权，因此不适用 3 号公告。

3、契税

专项计划收购项目公司股权，未发生不动产权属转移，根据《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令[1997]224 号），不属于应纳契税的行为，无需缴纳契税。

4、土地增值税

境外股东转让项目公司股权，不涉及建筑物、附着物及土地使用权的转让，按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令[1993]138 号）的规定，不属于应纳土地增值税的行为，无需缴纳土地增值税。

5、印花税

根据《中华人民共和国印花税法》的规定，股权转让协议属于印花税应税凭证中的产权转移书据。境外股东转让项目公司股权过程中，境外股东与专项计划作为签署股权转让协议的双方，需要按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

四、原始权益人关于纳税事宜的承诺函

原始权益人就纳税事宜出具了承诺函，普洛斯中国承诺中金普洛斯 REIT 扩募发行并新购入基础设施项目或存续期间，如税务部门要求补充缴纳中金普洛斯 REIT 扩募发行并新购入基础设施项目过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律责任。

第三十部分　招募说明书的存放及查阅方式

本招募说明书存放在基金管理人、基金托管人和基金销售机构的住所，投资人可在办公时间查阅；投资人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。对投资人按此种方式所获得的文件及其复印件，基金管理人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

投资人还可以直接登录基金管理人的网站（www.ciccfund.com）查阅和下载招募说明书。

第三十一部分　备查文件

（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》

（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》

（四）关于申请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法律意见书

（五）基金管理人业务资格批复和营业执照

（六）基金托管人业务资格批复和营业执照

（七）中国证监会要求的其他文件

基金托管人业务资格批件和营业执照存放在基金托管人处；基金合同、基金托管协议及其余备查文件存放在基金管理人处。投资人可在营业时间免费到存放地点查阅，也可按工本费购买复印件。

中金基金管理有限公司

2023年5月19日

第三十二部分　招募说明书附件

附件一、原始权益人及其控股股东和实际控制人的承诺函、外部管理机构的承诺函

附件二、基础设施项目最近三年的财务报告及审计报告

附件三、基金可供分配金额测算报告及审核报告

附件四、尽职调查报告

附件五、财务顾问报告

附件六、基础设施项目评估报告

附件一

原始权益人及其控股股东和实际控制人的承诺函、外部管理机构的承诺函

类别		募集资金投资项目情况				
项目名称		普洛斯黄岛物流园	普洛斯江北机场物流园	普洛斯乐清南物流园	普洛斯郑南物流园	普洛斯陆家物流园二期
项目总投资（亿元）		3.86	4.56	17.64	3.47	2.28
项目资本金（亿元）		1.74	2.28	7.41	1.63	0.93
项目资本金缺口（亿元）		1.36	0.75	4.61	1.09	0.57
建设内容和规模		2 座单层的仓库、智能箱式物流系统、1 座六层冷库储备仓库，1 座三层配套办公楼；总建筑面积 83,414 平方米，可租赁面积 83,174 平方米	2 座单层仓库和 2 座双层仓库；总建筑面积 108,889 平方米，可租赁面积 102,751 平方米	8 座双层仓库及 1 座单层 C-I 库，1 座双层冷库，1 座三层冷库；总建筑面积 341,278 平方米，可租赁面积 304,806 平方米	A 地块 3 座单层仓库和 1 座单层 C-I 仓库、B 地块 2 座单层仓库；总建筑面积 90,740 平方米，可租赁面积 89,564 平方米	2 座双层坡道仓库；总建筑面积 56,160 平方米，可租赁面积 54,576 平方米
前期工作进展		已开工建设	已开工建设	已开工建设	已开工建设	已开工建设
（拟）开工时间		开工：2021 年 6 月，拟于 2024 年 5 月竣工	开工：2021 年 6 月，拟于 2023 年 3 月竣工	开工：2021 年 12 月，拟于 2024 年 7 月竣工	开工：2022 年 5 月，拟于 2023 年 11 月竣工	开工：2022 年 1 月，拟于 2023 年 9 月竣工
拟使用募集资金规模	普洛斯中国控股有限公司	0.55 亿元	0.30 亿元	1.86 亿元	0.44 亿元	0.23 亿元
募集资金投入项目的具体方式	普洛斯中国控股有限公司	项目资本金投入				

类别		募集资金投资项目情况（续）				
项目名称		普洛斯常州金坛物流园	环普西安沣东创新城	环普坪山国际研创园 II 期	普洛斯杨镇物流园	普洛斯顺义北务产业园
项目总投资（亿元）		4.02	9.06	13.03	3.13	7.40
项目资本金（亿元）		2.01	3.62	6.25	2.25	4.29
项目资本金缺口（亿元）		1.61	2.62	2.64	0.92	2.63
建设内容和规模		3 座单层仓库，2 座双层坡道仓库；总建筑面积 119,015 平方米，可租赁面积 114,976 平方米	多功能产业用房及公共服务楼；总建筑面积 205,813 平方米、可租赁面积 157,648 平方米	一期工程现有：2 座多层车间，2 座高层宿舍楼，二期新建：5 座高层车间；二期总建筑面积 217,833 平方米、二期可租赁面积 206,500 平方米	2 座双层仓库；总建筑面积 40,327 平方米、可租赁面积 38,285 平方米	一期：2 座 6 层宿舍、二期：2 座 3 层仓库；总建筑面积 101,647 平方米、可租赁面积 92,745 平方米
前期工作进展		已开工建设	已开工建设	已开工建设	已开工建设	筹划阶段
（拟）开工时间		开工：2021 年 12 月，拟于 2023 年 6 月竣工	开工：2021 年 2 月，拟于 2024 年 2 月竣工	开工：2021 年 10 月，拟于 2024 年 6 月竣工	开工：2021 年 12 月，拟于 2023 年 12 月竣工	开工：2023 年 12 月，拟于 2025 年 12 月竣工
拟使用募集资金规模	普洛斯中国控股有限公司	0.65 亿元	1.06 亿元	1.07 亿元	0.37 亿元	1.06 亿元
募集资金投入项目的具体方式	普洛斯中国控股有限公司	项目资本金投入				

类别		募集资金投资项目情况（续）				
项目名称		普洛斯泉州泉港物流园	普洛斯临港洋山物流园	普洛斯临港奉贤南物流园	普洛斯深圳龙华物流园	普洛斯盐田四期项目
项目总投资（亿元）		3.63	10.60	13.04	8.67	2.03
项目资本金（亿元）		1.82	5.30	6.00	4.94	0.83
项目资本金缺口（亿元）		1.44	3.31	3.37	2.46	0.60
建设内容和规模		6 座单层仓库、1 座双层仓库、1 座五层配套设施；总建筑面积 104,893 平方米、可租赁面积 103,808 平方米	8 座双层仓库、2 座三层仓库和 1 座公共服务建筑；总建筑面积 201,577 平方米、可租赁面积 182,193 平方米	4 座双层坡道仓、2 座三层工业用房；总建筑面积 208,220 平方米、可租赁面积 182,677 平方米	1 座九层建筑（用作冷库及中央厨房）、1 座 11 层高的商务楼；总建筑面积 86,030 平方米、可租赁面积 59,664 平方米	2 座两层非保税冷库、1 座两层的配套办公楼；总建筑面积 31,928 平方米、可租赁面积 31,148 平方米
前期工作进展		已开工建设	已开工建设	筹划阶段	已开工建设	已开工建设
（拟）开工时间		开工：2021 年 6 月，完工时间待定	开工：2021 年 12 月，拟于 2023 年 11 月竣工	开工：2022 年 10 月，拟于 2024 年 8 月竣工	开工：2021 年 12 月，拟于 2024 年 8 月正式竣工	开工：2021 年 12 月，于 2023 年 9 月正式竣工
拟使用募集资金规模	普洛斯中国控股有限公司	0.58 亿元	1.34 亿元	1.36 亿元	0.99 亿元	0.24 亿元
募集资金投入项目的具体方式	普洛斯中国控股有限公司	项目资本金投入				

截至本承诺函出具之日，拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和本公司主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。本公司承诺将以项目资本金投入方式将净回收资金用于拟新投资的项目。

5、本公司承诺中金普洛斯 REIT 扩募发行并新购入基础设施项目或存续期间，如税务部门要求补充缴纳中金普洛斯 REIT 扩募发行并新购入基础设施项目过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律责任。

6、针对拟购入基础设施项目的运营管理安排，为促进项目持续健康平稳运营，本公司做出如下保障措施承诺：

1) 本次拟购入基础设施项目的客户类型覆盖广泛，包括第三方物流、零售及电商、制造业等，充分市场化和分散化，为拟购入基础设施项目未来平稳运营创造了较为理想的外部环境。

2) 基金管理人委托普洛斯中国在境内的投资管理平台普洛斯投资（上海）有限公司（"**上海普洛斯**"或"**运营管理机构**"）担任运营管理机构并签署《基础设施项目运营管理服务协议》（"**运营管理服务协议**"），根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的相关要求负责基础设施资产的日常运营管理。上海普洛斯能够利用其成熟的运营管理模式、完善的基础设施及稳定的服务团队，继续为拟购入基础设施项目提供运营管理服务。

3) 通过在运营管理服务协议中约定运营管理相关各方的权责利关系和奖惩机制，约定解聘、更换运营管理机构的条件和程序等，保障运营管理机构勤勉、尽责地发挥其专业运营管理能力。

4) 运营管理机构在《关于避免同业竞争的承诺函》中承诺，作为行业领先的物流仓储物业运营企业，将公平地对待运营管理机构或其关联方在中国境内所投资或管理的物流仓储项目及基础设施基金所持有的物流仓储项目，不会将拟购入项目公司已取得的或本应由拟购入项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，运营管理机构不会，且将敦促关联方不得，利用其作为运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于拟购入项目公司及拟购入基础设施资产而有利于其他运营管理机构或其关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力。本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

本公司同意将本承诺函提交国家发展和改革委员会等监管机构，并在中金普洛斯 REIT 扩募基金份额发售前向社会公开披露。

（以下无正文）

附表：拟购入基础设施资产及对应拟购入项目公司名称

序号	拟购入基础设施资产	对应拟购入项目公司名称
1	**普洛斯青岛前湾港国际物流园：**普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司持有的位于中国山东省青岛市前湾保税港区的产证证载建筑面积共计为 120,756.01 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
2	**普洛斯江门鹤山物流园：**鹤山普洛斯物流园有限公司持有的位于中国广东省鹤山市的产证证载建筑面积共计为 121,335.29 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	鹤山普洛斯物流园有限公司
3	**普洛斯（重庆）城市配送物流中心：**重庆普南仓储服务有限公司持有的位于中国重庆市巴南区的产证证载建筑面积共计为 209,539.83 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	重庆普南仓储服务有限公司

（本页无正文，为《承诺函》之签署页）

普洛斯中国控股有限公司

授权代表：

2023 年 2 月 21 日

承诺函

中金基金管理有限公司已发行并管理中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（“**中金普洛斯 REIT**”）。现中金普洛斯 REIT 拟进行扩募并新购入基础设施项目，普洛斯中国控股有限公司（“**普洛斯中国**”，英文名：GLP China Holdings Limited）拟作为原始权益人将间接持有的拟购入基础设施资产及对应的拟购入项目公司（统称为“**拟购入基础设施项目**”，明细详见附表）100%股权转让给中金普洛斯 REIT 间接持有。普洛斯投资（上海）有限公司（“**本公司**”）作为中金普洛斯 REIT 的基础设施运营管理机构，本公司特此承诺如下：

本公司最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，拟购入基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力。本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

本公司同意将本承诺函提交国家发展和改革委员会等监管机构，并在中金普洛斯 REIT 扩募基金份额发售前向社会公开披露。

（以下无正文）

附表：拟购入基础设施资产及对应拟购入项目公司名称

序号	拟购入基础设施资产	对应拟购入项目公司名称
1	**普洛斯青岛前湾港国际物流园：**普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司持有的位于中国山东省青岛市前湾保税港区的产证证载建筑面积共计为 120,756.01 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
2	**普洛斯江门鹤山物流园：**鹤山普洛斯物流园有限公司持有的位于中国广东省鹤山市的产证证载建筑面积共计为 121,335.29 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	鹤山普洛斯物流园有限公司
3	**普洛斯（重庆）城市配送物流中心：**重庆普南仓储服务有限公司持有的位于中国重庆市巴南区的产证证载建筑面积共计为 209,539.83 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	重庆普南仓储服务有限公司

（本页无正文，为《承诺函》之签署页）

普洛斯投资（上海）有限公司

法定代表人：

2023 年 2 月 24 日

承诺函

中金基金管理有限公司：

作为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"基础设施基金"）扩募并新购入基础设施项目的原始权益人，本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称"《指引》"）及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》（以下简称"《新购入基础设施项目指引》"）向贵司以及基础设施基金投资者承诺如下：

1、本公司符合适用法规对新购入基础设施项目原始权益人的相关资质要求，包括但不限于：

（1）截至本承诺函出具之日，对于基础设施基金拟间接投资的普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司及其持有的普洛斯青岛前湾港国际物流园、鹤山普洛斯物流园有限公司及其持有的普洛斯江门鹤山物流园、重庆普南仓储服务有限公司及其持有的普洛斯（重庆）城市配送物流中心（详见附表，下同），本公司作为该等项目当前的实质所有人，间接拥有其完全所有权或经营权利。

（2）基础设施基金拟间接投资的基础设施项目不存在重大经济或法律纠纷，除附表所述的基础设施资产担保权利负担外，不存在其他他项权利设定。

（3）本公司企业信用稳健、内部控制健全，最近 3 年无重大违法违规行为。

2、本公司不存在利用购入基础设施项目损害基础设施基金财产或基金份额持有人合法权益的情形。

3、本公司将根据适用法律法规及内部规章就开展本次基础设施基金扩募及新购入基础设施项目履行必要授权及审批程序。

4、本公司将依法履行《基础设施基金指引》第十八条、第四十三条对原始权益人的各项义务，本公司或本公司同一控制下的关联方参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的 20%，其中扩募份额发售总量 20%的持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月（前述上市之日指扩募份额上市之日）。

5、本公司及关联方在基础设施项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保

密义务，不利用该等信息进行内幕交易。

6、本公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

7、如本公司及本公司控股股东、实际控制人所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司及本公司控股股东、实际控制人应当购回基础设施基金全部扩募基金份额或拟购入基础设施项目权益。

8、本公司将配合贵司、财务顾问（如有）及其聘请的律师事务所对本公司或本公司指定的同一控制下的关联方作为战略投资者的选取标准、配售资格，以及以上规则规定的禁止性情形进行核查。本公司或本公司指定的同一控制下的关联方不存在接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金扩募发售战略配售的情形（依法设立并符合特定投资目的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外）。

9、本公司或本公司同一控制下的关联方依法依规卖出战略配售获得的基础设施基金份额前，将提前合理时间告知贵司，通过贵司向上海证券交易所申请解除限售，并配合进行限售承诺、提供申请文件、配合律师核查及信息披露等工作。

10、 本公司确认贵司及财务顾问（如有）在向本公司或本公司同一控制下的关联方配售基金份额时，未承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为。

11、 本公司承诺将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力：

（1） 确保普洛斯投资（上海）有限公司（以下简称"上海普洛斯"）(i) 依照与以往正常经营方式一致的方式经营其业务，遵守适用法律的规定，并与其客户、供应商、债权人及其他存在业务关系的个人和实体保持其现有的商业关系和商誉或使之得到改善；(ii) 依照其与中国国际金融股份有限公司（以下简称"计划管理人"；作为中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划（以下简称"专项计划"）的计划管理人，代表专项计划的利益）及其他相关方签署的《股权转让协议》（以下简称"股权转让协议"）约定向专项计划承担其在前述协议项下的义务；

（2） 自普洛斯（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及重庆普南仓储服务有限公司（统称"项目公司"）与计划管

理人（代表专项计划的利益）签署的《股东借款合同》（以下简称“股东借款合同”，与股权转让协议合称“交易文件”）生效之日起至项目公司100%股权工商变更登记至计划管理人（代表专项计划的利益）名下止（以下简称“工商变更前期间”），确保项目公司分别履行其于股东借款合同项下之义务。

为实现上述目的，本公司所采取的措施、努力包括但不限于在遵守适用法律及相关公司章程的前提下：

（1） 以向上海普洛斯增资等方式为上海普洛斯提供现金流等必要的支持；

（2） 在工商变更前期间，促使各项目公司股东以向各项目公司增资等方式为项目公司提供现金流等必要的支持。

12、 本公司确认上海普洛斯及项目公司在交易文件项下的相关陈述与保证是完整、真实、准确和有效的，不存在任何隐瞒、遗漏、虚假或误导情形。

13、 除以上事项外，本公司将严格遵守《指引》《新购入基础设施项目指引》及上海证券交易所相关业务规则对基础设施基金原始权益人的其他规定。

14、 本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

特此承诺。

原始权益人：普洛斯中国控股有限公司



授权代表签字：

日期： 2023.2.21

附表：拟购入基础设施资产及对应项目公司名称

序号	拟购入基础设施资产	对应项目公司名称	基础设施资产担保权利负担
1	**普洛斯青岛前湾港国际物流园：**普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司持有的位于中国山东省青岛市前湾保税港区的产证证载建筑面积共计为 120,756.01 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司已将普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给交通银行股份有限公司青岛分行用于担保银行贷款债权。
2	**普洛斯江门鹤山物流园：**鹤山普洛斯物流园有限公司持有的位于中国广东省鹤山市的产证证载建筑面积共计为 121,335.29 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	鹤山普洛斯物流园有限公司	鹤山普洛斯物流园有限公司已将普洛斯江门鹤山物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给中国银行股份有限公司广州天河支行、将普洛斯江门鹤山物流园一期项目的租金收入的应收账款质押给中国银行股份有限公司广州天河支行用于担保银行贷款债权。
3	**普洛斯（重庆）城市配送物流中心：**重庆普南仓储服务有限公司持有的位于中国重庆市巴南区的产证证载建筑面积共计为 209,539.83 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	重庆普南仓储服务有限公司	无

原始权益人控股股东的承诺函

中金基金管理有限公司：

作为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”）扩募新购入基础设施项目的原始权益人普洛斯中国控股有限公司（英文名：GLP China Holdings Limited）的控股股东，本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《指引》”）及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“《新购入基础设施项目指引》”）向贵司以及本基金投资者承诺如下：

1、 本公司将促使原始权益人普洛斯中国控股有限公司（英文名：GLP China Holdings Limited）履行《指引》及《新购入基础设施项目指引》规定的各项义务。

2、 如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目（详见附表）权益，以确保本基金投资者和贵司的合法权益。

3、 本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

特此承诺。

原始权益人控股股东：CLH Limited

授权代表：

日期：2023.2.2

原始权益人实际控制人的承诺函

中金基金管理有限公司：

作为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”）扩募新购入基础设施项目的原始权益人普洛斯中国控股有限公司（英文名：GLP China Holdings Limited）的实际控制人，本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《指引》”）及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“《新购入基础设施项目指引》”）向贵司以及本基金投资者承诺如下：

1、 本公司将促使原始权益人普洛斯中国控股有限公司（英文名：GLP China Holdings Limited）履行《指引》及《新购入基础设施项目指引》规定的各项义务。

2、 如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目（详见附表）权益，以确保本基金投资者和贵司的合法权益。

3、 本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

特此承诺。

原始权益人实际控制人：GLP Pte. Ltd.

授权代表：

日期：2023.2.2

承诺函

中金基金管理有限公司已发行并管理中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（**“中金普洛斯 REIT”**或**“基础设施基金”**或**“本基金”**）。现中金普洛斯 REIT 拟进行扩募并新购入基础设施项目，GLP Capital Investment 4 (HK) Limited（**“本公司”**）截至 2022 年 9 月 30 日持有本基金份额为 20%，为截至 2022 年 9 月 30 日持有中金普洛斯 REIT 份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人（即本基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有基金份额比例不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人），特此承诺如下：

1、本公司最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

2、本公司最近 3 年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力。本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

特此承诺。

承诺人：GLP Capital Investment 4 (HK) Limited

授权代表：_____

日期：2023.2.2

关于避免同业竞争的承诺函

中金基金管理有限公司已发行并管理中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（**“中金普洛斯 REIT”**或**“基础设施基金”**）。现中金普洛斯 REIT 拟进行扩募并新购入基础设施项目，普洛斯中国控股有限公司（英文名：GLP China Holdings Limited，**“本公司”**或**“普洛斯中国”**）拟作为原始权益人将本公司间接持有的拟购入基础设施资产及对应的拟购入项目公司（统称为**“拟购入基础设施项目”**，明细详见附表）100%股权转让给中金普洛斯 REIT 间接持有。

本公司特此确认并承诺：

1、本公司及本公司同一控制下的关联方拟参与基础设施基金扩募发售份额战略配售的比例合计不低于本次基础设施基金扩募发售基金份额数量的20%。

2、拟作为基础设施基金和拟购入基础设施项目外部管理机构的普洛斯投资（上海）有限公司系本公司实际控制的主体。

3、本公司及本公司的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理了在拟购入基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与拟购入基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（以下简称**“竞品项目”**），因此可能与基础设施基金所持有的拟购入基础设施项目存在同业竞争关系。

4、在本公司及本公司同一控制下的关联方持有基础设施基金份额超过 10%的期间内，对于本公司及本公司的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理的竞品项目，本公司承诺：本公司及本公司的关联方将公平地对待其在中国境内以自有资金投资、持有或管理的物流仓储项目及基础设施基金所持有的物流仓储项目，不会将拟购入项目公司已取得的或本应由拟购入项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，本公司不会，且将敦促关联方不得，利用本公司及本公司同一控制下的关联方持有基础设施基金份额超过 10%的地位或利用该地位获得的信息作出不利于拟购入项目公司及拟购入基础设施资产而有利于其他以自有资金投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力。本公司将自

愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。

本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

（以下无正文）

附表：拟购入基础设施资产及对应拟购入项目公司名称

序号	拟购入基础设施资产	对应拟购入项目公司名称
1	**普洛斯青岛前湾港国际物流园：**普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司持有的位于中国山东省青岛市前湾保税港区的产证证载建筑面积共计为120,756.01平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
2	**普洛斯江门鹤山物流园：**鹤山普洛斯物流园有限公司持有的位于中国广东省鹤山市的产证证载建筑面积共计为121,335.29平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	鹤山普洛斯物流园有限公司
3	**普洛斯（重庆）城市配送物流中心：**重庆普南仓储服务有限公司持有的位于中国重庆市巴南区的产证证载建筑面积共计为209,539.83平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	重庆普南仓储服务有限公司

（本页无正文，为《关于避免同业竞争的承诺函》之签署页）

普洛斯中国控股有限公司

授权代表：

2023年 2 月 21 日

关于避免同业竞争的承诺函

中金基金管理有限公司已发行并管理中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（“**中金普洛斯 REIT**”或“**基础设施基金**”）。现中金普洛斯 REIT 拟进行扩募并新购入基础设施项目，普洛斯中国控股有限公司（“**普洛斯中国**”，英文名：GLP China Holdings Limited）拟作为原始权益人将其间接持有的拟购入基础设施资产及对应的拟购入项目公司（统称为“**拟购入基础设施项目**”，明细详见附表）100%股权转让给中金普洛斯 REIT 直接或间接持有。普洛斯投资（上海）有限公司（“**本公司**”）作为中金普洛斯 REIT 的基础设施运营管理机构，为基础设施项目提供运营管理服务。

在本公司担任基础设施基金的外部管理机构期间内，对于本公司或关联方以自有资金投资及持有的或本公司运营管理的、在拟购入基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与拟购入基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（“**竞品项目**”），本公司承诺：

作为行业领先的物流仓储物业运营企业，本公司将公平地对待本公司或本公司关联方在中国境内所投资或管理的物流仓储项目及基础设施基金所持有的物流仓储项目，不会将拟购入项目公司已取得的或本应由拟购入项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，本公司不会，且将敦促关联方不得，利用本公司作为外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于拟购入项目公司及拟购入基础设施资产而有利于其他本公司或本公司关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。

本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

（以下无正文）

附表：拟购入基础设施资产及对应拟购入项目公司名称

序号	拟购入基础设施资产	对应拟购入项目公司名称
1	**普洛斯青岛前湾港国际物流园：**普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司持有的位于中国山东省青岛市前湾保税港区的产证证载建筑面积共计为120,756.01平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
2	**普洛斯江门鹤山物流园：**鹤山普洛斯物流园有限公司持有的位于中国广东省鹤山市的产证证载建筑面积共计为121,335.29平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	鹤山普洛斯物流园有限公司
3	**普洛斯（重庆）城市配送物流中心：**重庆普南仓储服务有限公司持有的位于中国重庆市巴南区的产证证载建筑面积共计为209,539.83平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	重庆普南仓储服务有限公司

（本页无正文，为《关于避免同业竞争的承诺函》之签署页）

普洛斯投资（上海）有限公司

法定代表人：

2023 年 2 月 2 日

关于拟购入基础设施项目实际投资、税收及运营情况的承诺函

中金基金管理有限公司已发行并管理中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（**“中金普洛斯 REIT”**或**“基础设施基金”**）。现中金普洛斯 REIT 拟进行扩募并新购入基础设施项目，普洛斯中国控股有限公司（英文名：GLP China Holdings Limited，**“本公司”**或**“普洛斯中国”**）拟作为原始权益人，将本公司间接持有的拟购入基础设施资产及对应的拟购入项目公司（统称为**“拟购入基础设施项目”**，明细详见附表）100%股权转让给中金普洛斯 REIT 间接持有。

就各拟购入基础设施资产的实际固定资产投资强度、每年实现的亩均税收金额及营业收入、拟购入项目公司的实际注册资本及/或投资总额等拟购入基础设施项目的投资、税收、运营等情况（**“拟购入基础设施项目实际投资、税收及运营情况”**），本公司确认并承诺：

1、截至本承诺函出具之日，不存在因拟购入基础设施项目实际投资、税收及运营情况未能达到就相应拟购入基础设施资产签署的投资协议、土地使用权出让合同及取得的立项核准/备案等文件中要求的投资强度、规模及/或纳税金额等指标而受到相关协议签署方、主管部门行政处罚或行政监管措施，或被要求追加投资或承担违约责任或任何其他责任的情形；

2、本公司承诺，如因拟购入基础设施项目实际投资、税收及运营情况未达到就相应拟购入基础设施资产签署的投资协议、土地使用权出让合同及取得的立项核准/备案等文件中要求的投资强度、规模及/或纳税金额等指标导致相关协议签署方、主管部门对拟购入项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求拟购入项目公司追加投资或承担支付违约金等违约责任或发生任何法律纠纷等情况的，本公司将最终承担相应责任并赔偿拟购入项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力。

本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

（以下无正文）

附表：拟购入基础设施资产及对应拟购入项目公司名称

序号	拟购入基础设施资产	对应拟购入项目公司名称
1	**普洛斯青岛前湾港国际物流园：**普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司持有的位于中国山东省青岛市前湾保税港区的产证证载建筑面积共计为120,756.01平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
2	**普洛斯江门鹤山物流园：**鹤山普洛斯物流园有限公司持有的位于中国广东省鹤山市的产证证载建筑面积共计为121,335.29平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	鹤山普洛斯物流园有限公司
3	**普洛斯（重庆）城市配送物流中心：**重庆普南仓储服务有限公司持有的位于中国重庆市巴南区的产证证载建筑面积共计为209,539.83平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	重庆普南仓储服务有限公司

（本页无正文，为《关于拟购入基础设施项目实际投资、税收及运营情况的承诺函》之签署页）

普洛斯中国控股有限公司

授权代表：

2023 年 2 月 21 日

附件二　基础设施项目最近三年及一期的财务报告及审计报告

由普洛斯中国控股有限公司持有的
将用于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募的
3 家项目公司的模拟汇总财务报表

2020 年度、2021 年度及 2022 年度

模拟汇总财务报表

KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码：100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第 2303498 号

普洛斯中国控股有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 64 页的由普洛斯中国控股有限公司持有的将用于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募的 3 家项目公司 (以下简称“该集团”) 的模拟汇总财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的模拟汇总净资产表，2020 年度、2021 年度及 2022 年度的模拟汇总利润表、模拟汇总现金流量表、模拟汇总所有者权益变动表以及相关模拟汇总财务报表附注。

我们认为，后附的模拟汇总财务报表在所有重大方面按照模拟汇总财务报表附注二 (以下简称“附注二”) 所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则 (以下简称“审计准则”) 的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对模拟汇总财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于该集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础

我们提醒模拟汇总财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。该模拟汇总财务报表仅为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募之目的而编制。因此，该模拟汇总财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

KPMG Huazhen LLP, a People's Republic of China partnership and a member firm of the KPMG global organisation of independent member firms affiliated with KPMG International Limited ("KPMG International"), a private English company limited by guarantee.

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的模拟汇总财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对模拟汇总财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

经营租赁的租金和物业管理费收入确认	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”14 及 18 所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”16。	
关键审计事项	**在审计中如何应对该事项**
该集团的营业收入主要来自于经营租赁的租金和物业管理费收入。2020 年度、2021 年度及 2022 年度，租金和物业管理费收入占营业收入的比例分别为 96.29%、99.99%及 99.92%。 根据与承租方签订的合同或协议，该集团经营租赁的租金和物业管理费收入在租赁期内按直线法确认。 由于经营租赁的租金和物业管理费收入对该集团的重要性，以及单项租金和物业管理费收入确认的微小错误汇总起来可能对利润产生重大影响，因此，我们将该集团经营租赁的租金和物业管理费收入确认识别为关键审计事项。	与评价经营租赁的租金和物业管理费收入确认相关的审计程序主要包括： 1. 评价与经营租赁的租金和物业管理费收入确认相关的关键财务报告内部控制的设计和运行有效性； 2. 选取客户，通过查询客户公开信息，获取客户的股东、董事和监事信息，和该集团提供的关联方清单进行比对，检查是否存在关联方关系； 3. 基于管理层提供的用于计算租金及物业管理费收入的信息汇总表，对租金和物业管理费收入进行重新计算，包括检查租金及物业管理服务费减免期内的收入确认的准确性； 4. 选取合同，检查租金和物业管理费相关的合同条款，以评价该集团有关租金和物业管理费收入确认的会计政策是否符合企业会计准则的要求，并将合同信息与用于计算租金及物业管理费收入的信息汇总表中的数据，如租金、物业管理费、租赁面积、租赁期等进行相互核对，评价租赁及物业管理服务信息汇总表数据的准确性和完整性； 5. 选取已收款的租金和物业管理费收入，与银行收款回单、发票进行比较； 6. 选取客户，就对其于各报告期期末的应收账款余额及报告期内租金和物业管理费收入金额执行函证程序。对于未收回的函证，实施替代程序； 7. 检查符合特定风险条件的收入会计分录，向管理层询问做出该等会计分录的原因，并将该等会计分录明细与相关支持性文件进行核对。

五、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅供中金基金管理有限公司为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募之目的使用，未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。

六、管理层和治理层对模拟汇总财务报表的责任

管理层负责按照附注二所述的编制基础编制模拟汇总财务报表 (包括确定附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制模拟汇总财务报表的可接受性)，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟汇总财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟汇总财务报表时，管理层负责评估该集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非该集团计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督该集团的财务报告过程。

七、注册会计师对模拟汇总财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟汇总财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响模拟汇总财务报表使用者依据模拟汇总财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

七、注册会计师对模拟汇总财务报表审计的责任 (续)

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的模拟汇总财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对该集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请模拟汇总财务报表使用者注意模拟汇总财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致该集团不能持续经营。

(5) 就该集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对模拟汇总财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

KPMG

七、注册会计师对模拟汇总财务报表审计的责任 (续)

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施 (如适用)。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的模拟汇总财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师

赵琳 (项目合伙人)

赵星

中国 北京

日期 2023年 4月 12日

扩募基础设施项目公司

模拟汇总净资产表

2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产				
流动资产：				
货币资金	五、1	56,326,260.17	24,424,733.03	20,108,114.22
应收账款	五、2	1,416,341.63	4,110,145.38	3,599,112.59
预付款项	五、3	4,635,480.83	-	-
其他应收款	五、4	129,119,243.20	114,143,237.06	108,547,656.66
其他流动资产	五、5	11,476,998.49	17,728,890.63	21,208,161.15
流动资产合计		202,974,324.32	160,407,006.10	153,463,044.62
非流动资产：				
投资性房地产	五、6	1,008,115,927.92	1,056,490,455.09	1,108,282,359.38
长期待摊费用	五、7	-	117,115.10	32,182.95
递延所得税资产	五、8	7,345,683.40	8,152,475.66	15,528,673.28
非流动资产合计		1,015,461,611.32	1,064,760,045.85	1,123,843,215.61
资产总计		1,218,435,935.64	1,225,167,051.95	1,277,306,260.23

刊载于第 10 页至第 64 页的财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分。

扩募基础设施项目公司

模拟汇总净资产表 (续)

2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
负债和所有者权益				
流动负债：				
应付账款	五、9	88,899.92	4,914,074.31	42,170,450.91
预收款项	五、10	273,705.85	525,965.98	334,369.26
应交税费	五、11	4,932,560.82	4,674,329.05	4,509,588.89
其他应付款	五、12	27,795,984.41	23,892,598.41	24,269,838.56
一年内到期的非流动负债	五、13	17,622,935.54	153,003,362.53	11,956,323.13
流动负债合计		50,714,086.54	187,010,330.28	83,240,570.75
非流动负债：				
长期借款	五、14	555,206,682.37	431,619,163.81	575,294,067.89
递延所得税负债	五、8	13,230.67	12,160.23	-
非流动负债合计		555,219,913.04	431,631,324.04	575,294,067.89
负债合计		605,933,999.58	618,641,654.32	658,534,638.64
所有者权益合计		612,501,936.06	606,525,397.63	618,771,621.59
负债和所有者权益合计		1,218,435,935.64	1,225,167,051.95	1,277,306,260.23

此模拟汇总财务报表已于 2023年 4月 17日 获普洛斯中国控股有限公司董事会批准。

诸葛文静	鲜燚	戴烨	(公司盖章)
单位负责人	主管会计工作的公司负责人	会计机构负责人	

刊载于第 10 页至第 64 页的财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分。

扩募基础设施项目公司

模拟汇总利润表

2020 年度、2021 年度及 2022 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2022 年	2021 年	2020 年
一、营业收入	五、16	118,627,833.88	111,115,504.30	88,583,968.22
减：营业成本	五、16	(66,928,013.47)	(65,730,381.58)	(60,392,626.30)
税金及附加	五、17	(18,464,656.62)	(18,588,346.43)	(15,768,520.77)
管理费用	五、18	(6,492,229.66)	(6,387,589.58)	(5,568,917.94)
财务费用	五、19	(30,689,172.49)	(31,557,402.56)	(27,456,243.46)
其中：利息费用		32,732,249.49	33,017,898.94	28,875,099.58
利息收入		1,817,305.60	1,527,724.15	1,589,880.39
加：其他收益	五、20	709,865.65	57,064.82	-
二、营业亏损		(3,236,372.71)	(11,091,151.03)	(20,602,340.25)
加：营业外收入	五、21	-	-	700,000.00
三、亏损总额		(3,236,372.71)	(11,091,151.03)	(19,902,340.25)
减：所得税费用	五、22	(4,648,088.86)	(8,272,952.93)	(2,906,061.41)
四、净亏损		(7,884,461.57)	(19,364,103.96)	(22,808,401.66)

刊载于第 10 页至第 64 页的财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分。

扩募基础设施项目公司

模拟汇总利润表 (续)

2020 年度、2021 年度及 2022 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2022 年	2021 年	2020 年
四、净亏损 (续)		(7,884,461.57)	(19,364,103.96)	(22,808,401.66)
(一) 按经营持续性分类:				
1. 持续经营净亏损		(7,884,461.57)	(19,364,103.96)	(22,808,401.66)
2. 终止经营净利润		-	-	-
(二) 按所有权归属分类:				
1. 归属于母公司股东的净利润		(7,884,461.57)	(19,364,103.96)	(22,808,401.66)
2. 少数股东损益		-	-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 外币财务报表折算差额		-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-
六、综合收益总额		(7,884,461.57)	(19,364,103.96)	(22,808,401.66)
归属于母公司股东的综合收益总额		(7,884,461.57)	(19,364,103.96)	(22,808,401.66)
归属于少数股东的综合收益总额		-	-	-

此模拟汇总财务报表已于 2023 年 4 月 17 日获普洛斯中国控股有限公司董事会批准。

诸葛文静
单位负责人

鲜燚
主管会计工作的公司负责人

戴烨
会计机构负责人

(公司盖章)

刊载于第 10 页至第 64 页的财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分。

扩募基础设施项目公司

模拟汇总现金流量表

2020 年度、2021 年度及 2022 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2022 年	2021 年	2020 年
一、经营活动产生的现金流量：				
房产租赁收到的现金		134,916,970.17	117,495,067.32	91,983,707.43
收到的税费返还		1,294,082.75	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五、24(1)	2,746,033.66	5,767,645.27	4,917,706.57
经营活动现金流入小计		138,957,086.58	123,262,712.59	96,901,414.00
接受劳务支付的现金		(29,403,616.40)	(22,365,329.02)	(21,218,484.66)
支付的各项税费		(24,087,339.39)	(20,862,440.82)	(19,551,905.84)
支付其他与经营活动有关的现金	五、24(2)	(7,216,133.79)	(424,161.76)	(2,817,668.96)
经营活动现金流出小计		(60,707,089.58)	(43,651,931.60)	(43,588,059.46)
经营活动产生的现金流量净额	五、25(1)	78,249,997.00	79,610,780.99	53,313,354.54

刊载于第 10 页至第 64 页的财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分。

扩募基础设施项目公司

模拟汇总现金流量表 (续)

2020 年度、2021 年度及 2022 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2022 年	2021 年	2020 年
二、投资活动产生的现金流量：				
收回委托贷款收到的现金		-	20,000,000.00	119,000,000.00
取得利息收入收到的现金		1,810,430.73	1,462,888.26	1,525,794.83
投资活动现金流入小计		1,810,430.73	21,462,888.26	120,525,794.83
购建投资性房地产、无形资产、固定资产和其他长期资产所支付的现金		(7,824,224.47)	(38,657,928.90)	(116,716,219.13)
投资支付的现金		-	-	(107,000,000.00)
发放委托贷款支付的现金		(15,000,000.00)	(26,000,000.00)	-
投资活动现金流出小计		(22,824,224.47)	(64,657,928.90)	(223,716,219.13)
投资活动使用的现金流量净额		(21,013,793.74)	(43,195,040.64)	(103,190,424.30)

刊载于第 10 页至第 64 页的财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分。

扩募基础设施项目公司

模拟汇总现金流量表 (续)

2020 年度、2021 年度及 2022 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2022 年	2021 年	2020 年
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		13,861,000.00	7,117,880.00	13,870,200.00
取得借款收到的现金		128,669,278.39	34,120,678.04	65,222,478.68
收到其他与筹资活动有关的现金	五、24(3)	5,027,358.49	-	-
筹资活动现金流入小计		147,557,636.88	41,238,558.04	79,092,678.68
偿还借款支付的现金		(149,605,842.75)	(13,331,628.83)	(8,832,602.84)
偿付利息支付的现金		(23,494,317.89)	(59,951,505.91)	(19,870,243.89)
支付其他与筹资活动有关的现金	五、24(4)	-	(1,641.51)	(27,358.49)
筹资活动现金流出小计		(173,100,160.64)	(73,284,776.25)	(28,730,205.22)
筹资活动 (使用) / 产生的现金流量净额		(25,542,523.76)	(32,046,218.21)	50,362,473.46

刊载于第 10 页至第 64 页的财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分。

扩募基础设施项目公司

模拟汇总现金流量表 (续)

2020 年度、2021 年度及 2022 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2022 年	2021 年	2020 年
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		207,847.64	(52,903.33)	(170,202.47)
五、现金及现金等价物净增加额	五、25(1)	31,901,527.14	4,316,618.81	315,201.23
加：年初现金及现金等价物余额		24,424,733.03	20,108,114.22	19,792,912.99
六、年末现金及现金等价物余额	五、25(2)	56,326,260.17	24,424,733.03	20,108,114.22

此模拟汇总财务报表已于2023年 4月 17日获普洛斯中国控股有限公司董事会批准。

诸葛文静
单位负责人

鲜燚
主管会计工作的公司负责人

戴烨
会计机构负责人

(公司盖章)

刊载于第 10 页至第 64 页的财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分。

扩募基础设施项目公司

模拟汇总所有者权益变动表

2020 年度、2021 年度及 2022 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
年初余额		606,525,397.63	618,771,621.59	627,709,823.25
所有者资本投入	五、15	13,861,000.00	7,117,880.00	13,870,200.00
本年亏损		(7,884,461.57)	(19,364,103.96)	(22,808,401.66)
年末余额		612,501,936.06	606,525,397.63	618,771,621.59

此模拟汇总财务报表已于2023年 4月 12日获普洛斯中国控股有限公司董事会批准。

诸葛文静	鲜燚	戴烨	(公司盖章)
单位负责人	主管会计工作的公司负责人	会计机构负责人	

刊载于第 10 页至第 64 页的财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分。

扩募基础设施项目公司
模拟汇总财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

于2020年8月7日，中国证监会发布了《公开基础设施证券投资基金指引》（“《指引》”）。于 2021 年 6 月 21 日，中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 (基金代码：508056，以下简称“该基金”）在上海证券交易所市场上市交易。该基金的基金合同生效后，首次投资的基础设施资产支持证券为“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”，并通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有 6 家项目公司的全部股权。该基金受让 6 家项目公司股权前，6 家项目公司均由普洛斯中国控股有限公司（“普洛斯中国”）间接全资持有。

于 2022 年 5 月 31 日，上海证券交易所发布了（《公开募集基础设施证券投资基金 (REITs) 规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目 (试行) 》(以下简称“《扩募指引》”）。根据《扩募指引》，该基金本次扩募发售投资的基础设施资产支持证券为“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”(以下简称“第 2 期专项计划”)，并将通过持有第 2 期专项计划全部份额，进而持有普洛斯青岛、鹤山普洛斯、重庆普南 3 家基础设施项目公司的 100% 股权 (3 家基础设施项目公司以下简称“本集团”或“拟购入项目公司”）。该基金通过第 2 期专项计划受让拟购入项目公司股权前，上述拟购入项目公司均由普洛斯中国间接全资持有。

本模拟汇总财务报表的汇总范围如下表所示：

公司名称	**公司简称**	**纳入模拟汇总财务报表的会计期间**	**本集团持股比例**
普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司	普洛斯青岛	2020 年度、2021 年度及 2022 年度	100%
鹤山普洛斯物流园有限公司	鹤山普洛斯	2020 年度、2021 年度及 2022 年度	100%
重庆普南仓储服务有限公司	重庆普南	2020 年度、2021 年度及 2022 年度	100%

这些项目公司的营业期限为 40 年到 50 年，主营业务为开发建设标准厂房及仓储设施，出租物业、提供物业管理服务、货物仓储和配送服务及仓储相关信息咨询。

二、 模拟汇总财务报表的编制基础

本集团以持续经营为基础编制本模拟汇总财务报表。

本模拟汇总财务报表仅为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募之目的而编制。

1. 本模拟汇总财务报表编制的原因、目的和假设

普洛斯中国拟以上述拟购入项目公司作为新增入池资产，用于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募 (以下简称“本次扩募”) 。详情请见《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 (草案) 》。

根据《指引》和《扩募指引》，本集团需就本次扩募编制本集团2020年度、2021年度及2022年度的模拟汇总财务报表。

为了向财务报告使用者提供更有价值的信息，本模拟汇总报表假设本集团于 2020 年 1 月 1 日已经成立，并于当日取得了对拟购入项目公司的控制权。

2. 模拟汇总财务报表的编制基础、方法和假设

本模拟汇总财务报表包括本集团 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的模拟汇总净资产表，2020 年度、2021 年度及 2022 年度的模拟汇总利润表、模拟汇总现金流量表、模拟汇总所有者权益变动表以及相关财务报表附注。本模拟汇总财务报表系基于以下编制基础：

本模拟汇总财务报表以拟购入项目公司在个别财务报表中的账面价值为基础进行加总，并将其中的投资性房地产调整为按成本模式进行后续计量，并于编制模拟汇总财务报表时合并抵销拟购入项目公司之间的所有内部交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量。

本模拟汇总财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目统一列报为“所有者权益”。

除上述事项以外，本模拟汇总财务报表根据后附的会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

三、 公司重要会计政策、会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

本模拟汇总财务报表所载财务信息按照附注二所述的编制基础及下列依照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所制定的重要会计政策和会计估计编制。

此外，本模拟汇总财务报表同时符合中国证券监督管理委员会 (以下简称“证监会”) 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

本集团的主要业务为开发及运营出租的物流仓储基础设施项目，营业周期通常小于 12 个月。

4、 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本集团选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

5、 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。 控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利 (包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利) 。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

(2) 合并取得子公司

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本公司合并范围。

6、 现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、 外币业务

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于净资产表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额 (参见附注三、12) 外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

8、 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、长期应收款、应付款项、借款及实收资本等。

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量 (修订) 》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移 (修订) 》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报 (修订) 》(统称“新金融工具准则”) 。新金融工具准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(统称“原金融工具准则”) 。

本集团自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止执行原金融工具准则，自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

(1) 原金融工具准则

(a) 金融资产及金融负债的确认和计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于净资产表内确认。

本集团在初始确认时按取得资产或承担负债的目的，把金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、贷款及应收款项、持有至到期投资、可供出售金融资产和其他金融负债。

在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。初始确认后，金融资产和金融负债的后续计量如下：

- 应收款项以实际利率法按摊余成本计量。

- 除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

(b) 金融资产及金融负债的列报

金融资产和金融负债在净资产表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在净资产表内列示：

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(c) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 所转移金融资产的账面价值；
- 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本集团终止确认该金融负债或其一部分。

(d) 金融资产的减值

本集团在净资产表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

(i) 发行方或债务人发生严重财务困难；
(ii) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
(iii) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
(iv) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
(v) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本。
(vi) 权益工具投资的公允价值发生严重下跌或非暂时性下跌等。

本集团在净资产表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备。

应收款项按下述原则运用个别方式和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时，当应收款项的预计未来现金流量 (不包括尚未发生的未来信用损失) 按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本集团将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失时，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项 (包括以个别方式评估未发生减值的应收款项) 的以往损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

在应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明相关应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，本集团将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(2) 自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则下的政策

本集团按照新金融工具准则的衔接规定，对新金融工具准则施行日 (即 2021 年 1 月 1 日) 未终止确认的金融工具的分类和计量 (含减值) 进行追溯调整。本集团执行新金融工具准则，未对 2021 年年初未分配利润造成重大影响。同时，本集团未对比较财务报表数据进行调整。

(a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于净资产表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本集团按照根据附注三、14 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本集团金融资产的分类

于执行新金融工具准则后的财务报表期间内，本集团无以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(ii) 本集团金融资产的后续计量

– 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

(iii) 金融负债的分类和后续计量

于财务报表期间内，本集团并无以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

以摊余成本计量的金融负债，初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(iv) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在净资产表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在净资产表内列示：

– 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
– 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(v) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额 (涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资) 之和。

金融负债 (或其一部分) 的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债 (或该部分金融负债) 。

9、 资产减值准备

除附注三、17 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

(a) 金融工具的减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产 (包括现金及现金等价物，应收及其他应收款项)；
- 租赁应收款 。

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限(包括考虑续约选择权) 。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因净资产表日后 12 个月内 (若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期) 可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和租赁应收款，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据净资产表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

对于应收账款和租赁应收款，本集团对信用风险显著不同的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收账款等。除了单项评估信用风险的应收账款外，本集团在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本集团基于共同的信用风险特征将应收账款进行组合，在组合的基础上计算预期信用损失。

除应收账款和租赁应收款外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在净资产表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在净资产表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级 (如有) 的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品 (如果持有) 等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 180 天。

已发生信用减值的金融资产

本集团在净资产表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个净资产表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在净资产表中列示的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(b) 其他资产的减值

本集团在净资产表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期待摊费用

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产 (或资产组、资产组组合，下同) 的公允价值 (参见附注三、13) 减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，根据资产组或者资产组组合中的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额 (如可确定的) 、该资产预计未来现金流量的现值 (如可确定的) 和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

10、 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在净资产表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、9(b) 。

在建投资性房地产以成本减减值准备 (参见附注三、9(b)) 在资产负债表内列示。

自行建造投资性房地产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建投资性房地产不计提折旧。

土地使用权于投资性房地产开始建造之时转入投资性房地产核算。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
土地使用权及土地开发成本	36 ~ 50 年	0%	2.00 ~ 2.78%
仓库及建筑物	20 年	10%	4.50%
投资性房地产改良支出	6 ~ 20 年	0 ~ 10%	4.50 ~ 16.67%
租赁佣金	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销		

11、 长期待摊费用

本集团将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备 (参见附注三、9(b)) 在净资产表内列示。

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。

12、 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额 (包括折价或溢价的摊销)：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。

- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

13、 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

14、 收入确认

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入 (修订) 》(“新收入准则”)。新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》(统称“原收入准则”)。

本集团自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止执行原收入准则，自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

(1) 原收入准则

(a) 经营租赁的租金收入

经营租赁的租金收入按附注三、18 所述的会计政策确认。

(b) 提供劳务收入

本集团按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定提供劳务收入金额。

在净资产表日，劳务交易的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认提供劳务收入，提供劳务交易的完工进度根据已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

劳务交易的结果不能可靠估计的，如果已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，则按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；如果已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，则将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(c) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

(2) 自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则下的政策

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的服务；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该服务的实物转移给客户；
- 本集团已将该服务的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该服务等。

本集团根据在向客户转让服务前是否拥有对该服务的控制权，来判断本集团从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让服务前能够控制该服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本集团已向客户转让服务而有权收取对价的权利 (且该权利取决于时间流逝之外的其他因素) 作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值 (参见附注三、9(a)) 。本集团拥有的、无条件 (仅取决于时间流逝) 向客户收取对价的权利作为应收款项列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

- 经营租赁的租金收入

  经营租赁的租金收入按附注三、18 所述的会计政策确认。

- 管理服务收入

  管理费收入在服务提供过程中确认。

15、 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本 (如销售佣金等) 。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用 (或类似费用) 、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产 (以下简称“与合同成本有关的资产”) 采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

16、 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

17、 所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益 (包括其他综合收益) 的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

净资产表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损)，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

净资产表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

净资产表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

净资产表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

18、 租赁

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁 (修订) 》(“新租赁准则”) 。新租赁准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“原租赁准则”) 。

本集团自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止执行原租赁准则，自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

经营租赁租出资产

(1) 原租赁准则

经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时予以资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。

(2) 自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则下的政策

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注三、14(2) 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(a) 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

19、 利润分配

净资产表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为净资产表日的负债，在附注中单独披露。

20、 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

此外，本集团同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本集团的关联方。

21、 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

22、 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

除投资性房地产 (参见附注三、10) 和各类资产减值 (参见附注三、9) 涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

- 附注五、8 - 递延所得税资产的确认；
- 附注七 - 金融工具公允价值估值。

23、 主要会计政策的变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本集团于 2021 年 1 月 1 日执行了新金融工具准则，新收入准则和新租赁准则。

本集团于 2022 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

- 解释第 15 号中“关于亏损合同的判断”的规定；
- 《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》(财会 [2022] 13 号) 。

(2) 变更的主要影响

a) 新金融工具准则

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：(1) 以摊余成本计量的金融资产； (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及 (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本集团管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

2021 年 1 月 1 日，本集团没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本集团信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本集团按照新金融工具准则的衔接规定，对新金融工具准则施行日 (即 2021 年 1 月 1 日) 未终止确认的金融工具的分类和计量 (含减值) 进行追溯调整。本集团未调整比较财务报表数据，将金融工具的原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入 2021 年年初留存收益。

(i) 以按照财会 [2019] 6 号和财会 [2019] 16 号规定追溯调整后的 2020 年 12 月 31 日财务报表为基础，执行新金融工具准则对 2021 年 1 月 1 日资产负债表各项目的影响汇总如下：

	本集团		
项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
应付利息	(3,500,334.93)	-	3,500,334.93
一年内到期的非流动负债	(11,956,323.13)	(15,456,658.06)	(3,500,334.93)
合计	(15,456,658.06)	(15,456,658.06)	-

(ii) 金融工具的分类影响

采用新金融工具准则对本集团金融资产的分类无重大影响。

(iii) 采用“预期信用损失”模型的影响

“预期信用损失”模型适用于本集团以摊余成本计量的金融资产，采用“预期信用损失”模型对本集团 2021 年 1 月 1 日的财务状况和经营成果未产生重大影响。

b) 新收入准则

本集团根据新收入准则的要求对报告期内的收入确认政策进行了评估，报告期内的收入确认政策满足新收入准则在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入的要求，新收入准则实施前后本集团收入确认政策不存在实质性差异。实施新收入准则在业务模式、合同条款、收入确认等方面未产生重大影响。

同时，假定自报告期期初即开始全面执行新收入准则，实施新收入准则对报告期内首次执行日前的主要财务指标，如净利润、资产总额、净资产等指标均未产生重大影响。

c) 新租赁准则

新租赁准则完善了租赁的定义，本集团在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，本集团在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团作为出租人

在新租赁准则下，本集团根据新收入准则关于交易价格分摊的规定将合同对价在每个租赁组成部分和非租赁组成部分之间进行分摊。采用新租赁准则对本集团 2021 年 1 月 1 日的财务状况和经营成果未产生重大影响。

(d) 关于亏损合同的判断规定

根据解释第 15 号的规定，本集团在判断亏损合同时，估计履行合同的成本中应包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

(e) 财会 [2022] 13 号

《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会 [2020] 10 号) 对于满足一定条件的，由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法。根据财会 [2022] 13 号的规定，对于 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让可以继续执行财会 [2020] 10 号的简化方法。

采用上述规定未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

四、 税项

1、 主要税种及税率

税种	计缴标准
增值税	按税法规定的销售货物收入、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为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。增值税相关税率分别为：2018 年 5 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日为 16%及 10%；2019 年 4 月 1 日起为 13%、9%或 6% 。对于按照简易征收办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 7% 。
教育费附加	实际缴纳的增值税的 3% 。
地方教育费附加	实际缴纳的增值税的 2% 。
城镇土地使用税	每年每平方米 2 ~ 9.6 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% 。

2、 企业所得税和税收优惠

本汇总财务报告汇总范围内的各公司在本报告期内适用的所得税法定税率为 25% 。

五、 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
银行存款	56,326,260.17	24,424,733.03	20,108,114.22

2、 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下：

客户类别	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收关联方	-	-	-
应收第三方	1,416,341.63	4,110,145.38	3,599,112.59
小计	1,416,341.63	4,110,145.38	3,599,112.59
减：坏账准备	-	-	-
合计	1,416,341.63	4,110,145.38	3,599,112.59

(2) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	1,416,341.63	4,110,145.38	3,599,112.59
小计	1,416,341.63	4,110,145.38	3,599,112.59
减：坏账准备	-	-	-
合计	1,416,341.63	4,110,145.38	3,599,112.59

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况：

	2022 年 12 月 31 日			
单位名称	余额	账龄	占应收账款总额比例 (%)	坏账准备金额
客户 L	960,430.32	1 年以内 (含 1 年)	67.81%	-
客户 D	149,771.00	1 年以内 (含 1 年)	10.57%	-
客户 C	127,488.60	1 年以内 (含 1 年)	9.00%	-
客户 E	56,678.06	1 年以内 (含 1 年)	4.00%	-
客户 O	40,645.30	1 年以内 (含 1 年)	2.87%	-
合计	1,335,013.28		94.26%	-

	2021 年 12 月 31 日			
单位名称	余额	账龄	占应收账款总额比例 (%)	坏账准备金额
客户 F	2,314,070.48	1 年以内 (含 1 年)	56.30%	-
客户 A	1,389,263.38	1 年以内 (含 1 年)	33.80%	-
客户 G	250,017.89	2 年以内 (含 2 年)	6.08%	-
客户 H	53,146.97	1 年以内 (含 1 年)	1.29%	-
客户 I	40,814.00	1 年以内 (含 1 年)	0.99%	-
合计	4,047,312.72		98.47%	-

	2020 年 12 月 31 日			
单位名称	余额	账龄	占应收账款总额比例 (%)	坏账准备金额
客户 B	1,681,187.42	1 年以内 (含 1 年)	46.71%	-
客户 A	1,428,450.37	1 年以内 (含 1 年)	39.69%	-
客户 D	242,616.62	1 年以内 (含 1 年)	6.74%	-
客户 K	225,991.85	1 年以内 (含 1 年)	6.28%	-
客户 I	5,985.75	1 年以内 (含 1 年)	0.17%	-
合计	3,584,232.01		99.59%	-

3、 预付款项

(1) 预付款项分类列示如下:

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他	4,635,480.83	-	-
合计	4,635,480.83	-	-

(2) 预付款项按账龄列示如下：

账龄	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,635,480.83	100%	-	0%	-	0%
合计	4,635,480.83	100%	-	0%	-	0%

账龄自预付款项确认日起开始计算。

4、 其他应收款

项目	注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收利息	(1)	-	-	3,730,451.75
其他	(2)	129,119,243.20	114,143,237.06	104,817,204.91
合计		129,119,243.20	114,143,237.06	108,547,656.66

(1) 应收利息

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收关联方委贷利息	-	-	3,730,451.75

(2) 其他

(a) 按客户类别分析如下：

客户类别	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收关联公司	128,749,243.20	113,742,368.33	104,000,000.00
应收第三方	370,000.00	400,868.73	817,204.91
小计	129,119,243.20	114,143,237.06	104,817,204.91
减：坏账准备	-	-	-
合计	129,119,243.20	114,143,237.06	104,817,204.91

(b) 按账龄分析如下：

账龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	15,016,041.53	27,299,514.90	92,447,204.87
1 年至 2 年 (含 2 年)	27,285,541.59	86,473,722.12	12,000,000.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	86,447,660.08	-	186,656.06
3 年以上	370,000.00	370,000.04	183,343.98
小计	129,119,243.20	114,143,237.06	104,817,204.91
减：坏账准备	-	-	-
合计	129,119,243.20	114,143,237.06	104,817,204.91

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(c) 按款项性质分类情况

款项性质	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
关联方往来款	-	-	20,000,000.00
关联方委托贷款-本金	125,000,000.00	110,000,000.00	84,000,000.00
关联方委托贷款 – 应收利息	3,749,243.20	3,742,368.33	-
其他	370,000.00	400,868.73	817,204.91
小计	129,119,243.20	114,143,237.06	104,817,204.91
减：坏账准备	-	-	-
合计	129,119,243.20	114,143,237.06	104,817,204.91

(d) 按欠款方归集的年末余额前五名的情况

	2022 年 12 月 31 日				
单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
普洛斯投资 (上海) 有限公司	关联方委托贷款及应收利息	128,749,243.20	3 年以内 (含 3 年)	99.71%	-
合计		128,749,243.20		99.71%	-

		2021 年 12 月 31 日			
单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
普洛斯投资 (上海) 有限公司	关联方委托贷款及应收利息	113,742,368.33	2 年以内 (含 2 年)	99.65%	-
合计		113,742,368.33		99.65%	-

		2020 年 12 月 31 日			
单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
普洛斯投资 (上海) 有限公司	关联方往来款	20,000,000.00	2 年以内 (含 2 年)	19.08%	-
普洛斯投资 (上海) 有限公司	关联方委托贷款	84,000,000.00	2 年以内 (含 2 年)	80.14%	-
合计		104,000,000.00		99.22%	-

5、 其他流动资产

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	2,703,723.22	1,875,455.19	504,380.46
待抵扣和待认证的进项税	8,669,553.71	15,687,480.75	20,643,173.79
预缴税费	-	77,636.45	-
其他	103,721.56	88,318.24	60,606.90
合计	11,476,998.49	17,728,890.63	21,208,161.15

6、 投资性房地产

投资性房地产分类分析如下:

	注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
投资性房地产	(1)	1,007,468,281.07	1,056,490,455.09	1,108,282,359.38
第三方租赁佣金		647,646.85	-	-
合计		1,008,115,927.92	1,056,490,455.09	1,108,282,359.38

(1) 投资性房地产明细如下：

	土地使用权及土地开发成本	仓库及建筑物	投资性房地产改良支出	在建投资性房地产	合计
原价					
2020 年 1 月 1 日余额	283,289,193.41	838,896,159.89	2,673,092.89	52,064,011.84	1,176,922,458.03
本年增加	-	-	-	122,297,081.42	122,297,081.42
本年减少	-	(414,305.78)	-	-	(414,305.78)
本年由无形资产转入	-	-	-	-	-
本年在建投资性房地产转入 / (转出)	36,009,425.30	103,678,333.26	34,673,334.70	(174,361,093.26)	-
2020 年 12 月 31 日余额	319,298,618.71	942,160,187.37	37,346,427.59	-	1,298,805,233.67
本年增加	-	-	-	360,714.69	360,714.69
本年减少	-	(361,875.75)	-	-	(361,875.75)
本年在建投资性房地产转入 / (转出)	-	-	360,714.69	(360,714.69)	-
2021 年 12 月 31 日余额	319,298,618.71	941,798,311.62	37,707,142.28	-	1,298,804,072.61
本年增加	-	-	-	2,789,540.28	2,789,540.28
本年减少	-	-	-	-	-
本年在建投资性房地产转入 / (转出)	-	-	683,579.16	(683,579.16)	-
2022 年 12 月 31 日余额	319,298,618.71	941,798,311.62	38,390,721.44	2,105,961.12	1,301,593,612.89
减：累计折旧或摊销					
2020 年 1 月 1 日余额	(19,852,583.00)	(125,653,338.69)	(547,959.40)	-	(146,053,881.09)
本年增加	(6,048,011.94)	(37,990,728.06)	(430,253.20)	-	(44,468,993.20)
2020 年 12 月 31 日余额	(25,900,594.94)	(163,644,066.75)	(978,212.60)	-	(190,522,874.29)
本年增加	(7,030,087.32)	(42,618,235.79)	(2,142,420.12)	-	(51,790,743.23)
2021 年 12 月 31 日余额	(32,930,682.26)	(206,262,302.54)	(3,120,632.72)	-	(242,313,617.52)
本年增加	(7,030,792.77)	(42,625,602.55)	(2,155,318.98)	-	(51,811,714.30)
2022 年 12 月 31 日余额	(39,961,475.03)	(248,887,905.09)	(5,275,951.70)	-	(294,125,331.82)
账面价值					
2022 年 12 月 31 日	279,337,143.68	692,910,406.53	33,114,769.74	2,105,961.12	1,007,468,281.07
2021 年 12 月 31 日	286,367,936.45	735,536,009.08	34,586,509.56	-	1,056,490,455.09
2020 年 12 月 31 日	293,398,023.77	778,516,120.62	36,368,214.99	-	1,108,282,359.38

7、 长期待摊费用

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
第三方租赁佣金	-	117,115.10	32,182.95
合计	-	117,115.10	32,182.95

8、 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
项目	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产 / (负债)	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产 / (负债)	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产 / (负债)
递延所得税资产:						
其他应付款	126,540.42	31,635.11	49,399.92	12,349.98	203,504.94	50,876.24
可在以后年度弥补的税务亏损	29,777,071.52	7,444,267.88	32,908,179.20	8,227,044.80	62,338,305.83	15,584,576.46
小计	29,903,611.94	7,475,902.99	32,957,579.12	8,239,394.78	62,541,810.77	15,635,452.70
互抵金额	(520,878.34)	(130,219.59)	(347,676.48)	(86,919.12)	(427,117.66)	(106,779.42)
互抵后金额	29,382,733.60	7,345,683.40	32,609,902.64	8,152,475.66	62,114,693.11	15,528,673.28
递延所得税负债:						
按直线法确认收入	(573,801.04)	(143,450.26)	(396,317.37)	(99,079.35)	(427,117.66)	(106,779.42)
小计	(573,801.04)	(143,450.26)	(396,317.37)	(99,079.35)	(427,117.66)	(106,779.42)
互抵金额	520,878.34	130,219.59	347,676.48	86,919.12	427,117.66	106,779.42
互抵后金额	(52,922.70)	(13,230.67)	(48,640.89)	(12,160.23)	-	-

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	21,449,387.56	22,136,854.48	13,682,121.70

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的到期情况

年份	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
2022 年		24,573,313.78	630,021.19
2023 年	-	-	-
2024 年	22,573,879.68	22,573,879.68	22,573,879.68
2025 年	21,825,694.68	21,825,694.68	31,524,585.93
2026 年	19,574,529.79	19,574,529.79	-
2027 年	21,823,446.10	-	-
合计	85,797,550.25	88,547,417.93	54,728,486.80

9、 应付账款

(1) 应付账款情况如下：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付关联方	-	-	-
应付第三方	88,899.92	4,914,074.31	42,170,450.91
合计	88,899.92	4,914,074.31	42,170,450.91

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款：

	2022 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	88,899.93	尚未达到付款期
合计	88,899.93	

	2021 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	2,038,652.93	尚未达到付款期
合计	2,038,652.93	

	2020 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	1,997,618.06	尚未达到付款期
合计	1,997,618.06	

10、 预收款项

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预收客户租金	273,705.85	525,965.98	334,369.26

本集团于 2022 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日无账龄超过 1 年的金额重大的预收款项。

11、 应交税费

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应交所得税	768,071.30	529,153.64	758,086.13
应交营业税	7,390.96	9,344.47	8,133.25
应交土地使用税	458,845.85	552,722.88	552,722.80
应交房产税	1,329,905.37	1,282,811.24	833,475.53
应交代缴税金	2,344,134.98	2,249,859.31	2,266,217.46
其他	24,212.36	50,437.51	90,953.72
合计	4,932,560.82	4,674,329.05	4,509,588.89

12、 其他应付款

	注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付利息	(1)	-	-	3,500,334.93
其他	(2)	27,795,984.41	23,892,598.41	20,769,503.63
合计		27,795,984.41	23,892,598.41	24,269,838.56

(1) 应付利息

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
关联方委托贷款利息	-	-	3,287,918.63
银行借款利息	-	-	212,416.30
合计	-	-	3,500,334.93

(2) 其他

(a) 按供应商类别列示:

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付关联方	6,260,892.57	2,626,265.62	4,461,480.47
应付第三方	21,535,091.84	21,266,332.79	16,308,023.16
合计	27,795,984.41	23,892,598.41	20,769,503.63

(b) 按款项性质列示：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
关联方代垫款	5,000,000.00	-	-
租户押金	21,487,057.00	19,950,086.07	15,546,145.01
关联方管理费	1,210,337.06	2,603,285.62	4,438,500.47
其他	98,590.35	1,339,226.72	784,858.15
合计	27,795,984.41	23,892,598.41	20,769,503.63

(c) 账龄超过 1 年的其他重要应付款项：

	2022 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
租户押金	16,038,267.88	尚在租赁合同期内

	2021 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
租户押金	13,981,578.96	尚在租赁合同期内

	2020 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
租户押金	10,045,033.06	尚在租赁合同期内

13、 一年内到期的非流动负债

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	13,805,842.75	149,462,378.83	11,956,323.13
一年内到期的应付利息	3,817,092.79	3,540,983.70	-
合计	17,622,935.54	153,003,362.53	11,956,323.13

14、 长期借款

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
抵押借款 - 银行借款	146,810,356.89	157,847,774.26	136,957,872.04
抵押借款 - 应付利息	217,901.02	141,796.93	-
信用借款 - 关联方委托借款	400,800,000.00	410,800,000.00	410,800,000.00
信用借款 - 应付利息	25,001,360.00	15,832,955.15	39,492,518.98
减：一年内到期的长期借款	(13,805,842.75)	(149,462,378.83)	(11,956,323.13)
减：一年内到期的应付利息	(3,817,092.79)	(3,540,983.70)	-
合计	555,206,682.37	431,619,163.81	575,294,067.89

15、 所有者权益

鹤山普洛斯物流园有限公司于 2020 年 1 月、2021 年 1 月和 2022 年 9 月，分别收到股东联卓国际投资有限公司的注资款 2,000,000.00 美元、1,100,000.00 美元和 2,000,000.00 美元，折合人民币分别为 13,870,200.00 元、7,117,880.00 元和 13,861,000.00 元。

16、 营业收入、营业成本

	2022 年	2021 年	2020 年
主营业务收入	118,627,833.88	111,115,504.30	88,583,968.22
其中：合同产生的收入	35,640,361.77	33,228,709.02	
仓储租赁收入	82,987,472.11	77,886,795.28	

2021 年和 2022 年合同产生的收入的情况：

	2022 年	2021 年
服务类型		
物业管理费收入	35,545,811.91	33,212,309.87
其他收入	94,549.86	16,399.15
合计	35,640,361.77	33,228,709.02
按服务提供的时间分类		
在某一时段确认收入	35,640,361.77	33,228,709.02

2020 年营业收入明细	2020 年
主营业务收入	
- 房产租赁收入	59,749,398.07
- 物业管理费收入	25,545,683.80
- 其他	3,288,886.35
合计	88,583,968.22

17、 税金及附加

项目	2022 年	2021 年	2020 年
房产税	11,971,900.13	11,682,978.62	9,987,871.01
土地使用税	6,208,300.80	6,577,649.64	5,466,504.86
增值税附加税	215,237.19	186,633.18	197,211.05
印花税	69,218.50	141,084.99	116,933.85
合计	18,464,656.62	18,588,346.43	15,768,520.77

18、 管理费用

项目	2022 年	2021 年	2020 年
资产管理费	6,106,543.18	6,102,475.90	5,307,718.23
专业服务费	365,340.89	241,812.68	229,997.76
其他	20,345.59	43,301.00	31,201.95
合计	6,492,229.66	6,387,589.58	5,568,917.94

19、 财务费用

项目	2022 年	2021 年	2020 年
利息支出	32,732,249.49	33,017,898.94	30,060,128.21
减：资本化的利息支出	-	-	(1,185,028.63)
净利息支出	32,732,249.49	33,017,898.94	28,875,099.58
利息收入	(1,817,305.60)	(1,527,724.15)	(1,589,880.39)
净汇兑 (收益) / 亏损	(207,847.64)	52,903.33	170,202.47
其他财务费用	(17,923.76)	14,324.44	821.80
合计	30,689,172.49	31,557,402.56	27,456,243.46

20、 政府补助

与收益相关的政府补助

	2022 年	2021 年	2020 年
与收益相关的政府补助	709,865.65	57,064.82	-

21、 营业外收入

项目	2022 年	2021 年	2020 年
政府补助	-	-	700,000.00

22、 所得税费用

项目	注	2022 年	2021 年	2020 年
按税法及相关规定计算的当年所得税		3,840,226.16	884,595.08	2,929,743.64
递延所得税的变动	(1)	807,862.70	7,388,357.85	(23,682.23)
合计		4,648,088.86	8,272,952.93	2,906,061.41

(1) 递延所得税的变动分析如下：

项目	2022 年	2021 年	2020 年
暂时性差异的发生 / (转回)	807,862.70	7,388,357.85	(23,682.23)

(2) 所得税费用与会计亏损的关系如下：

项目	2022 年	2021 年	2020 年
税前亏损	(3,236,372.71)	(11,091,151.03)	(19,902,340.25)
按税率 25%计算的预期所得税	(809,093.18)	(2,772,787.76)	(4,975,585.06)
不可抵税支出	1,320.50	700.01	499.99
未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	5,455,861.54	4,893,632.45	7,881,146.48
利用以前年度未确认的可抵扣亏损	-	(1,206,123.43)	-
确认以前年度未确认的可抵扣亏损	-	(1,218,599.39)	-
冲回以前年度已确认的可抵扣亏损	-	8,576,131.05	-
本年所得税费用	4,648,088.86	8,272,952.93	2,906,061.41

23、 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类：

项目	2022 年	2021 年	2020 年
营业收入	118,627,833.88	111,115,504.30	88,583,968.22
减：折旧和摊销费用	(52,648,286.88)	(51,820,516.73)	(44,750,381.62)
财务费用	(30,689,172.49)	(31,557,402.56)	(27,456,243.46)
税金及附加	(18,464,656.62)	(18,588,346.43)	(15,768,520.77)
物业管理费	(13,787,243.34)	(13,443,412.33)	(11,883,707.87)
公共事业费	(266,277.52)	(159,603.08)	(3,292,651.61)
其他	(6,008,569.74)	(6,637,374.20)	(6,034,803.14)
营业亏损	(3,236,372.71)	(11,091,151.03)	(20,602,340.25)

24、 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2022 年	2021 年	2020 年
租户押金	2,650,337.35	4,403,941.06	4,023,688.20
政府补助	-	57,064.82	700,000.00
公用事业费收入	-	-	171,110.46
其他	95,696.31	1,306,639.39	22,907.91
合计	2,746,033.66	5,767,645.27	4,917,706.57

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2022 年	2021 年	2020 年
专业服务费	4,776,560.13	9,433.96	9,433.96
租户押金	1,113,366.42	-	1,841,444.75
其他	1,326,207.24	414,727.80	966,790.25
合计	7,216,133.79	424,161.76	2,817,668.96

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022 年	2021 年	2020 年
关联方代垫款	5,000,000.00	-	-
贷款融资费	27,358.49	-	-
合计	5,027,358.49	-	-

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022 年	2021 年	2020 年
贷款融资费	-	1,641.51	27,358.49

25、 现金流量表相关情况

(1) 现金流量表补充资料

a. 将净亏损调节为经营活动现金流量：

项目	2022 年	2021 年	2020 年
净亏损	(7,884,461.57)	(19,364,103.96)	(22,808,401.66)
加：投资性房地产折旧和摊销	51,811,714.30	51,790,743.23	44,468,993.20
第三方租赁佣金摊销	836,572.58	29,773.50	281,388.42
财务费用	30,679,737.76	31,597,638.94	27,482,780.15
递延所得税的变动	807,862.70	7,388,357.85	(23,682.23)
经营性应收项目的 (增加) / 减少	2,913,648.46	1,213,741.21	2,518,551.11
经营性应付项目的增加	(915,077.23)	6,954,630.22	1,393,725.55
经营活动产生的现金流量净额	78,249,997.00	79,610,780.99	53,313,354.54

b. 现金及现金等价物净变动情况：

项目	2022 年	2021 年	2020 年
现金及现金等价物的年末余额	56,326,260.17	24,424,733.03	20,108,114.22
减：现金及现金等价物的年初余额	(24,424,733.03)	(20,108,114.22)	(19,792,912.99)
现金及现金等价物净增加额	31,901,527.14	4,316,618.81	315,201.23

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
可随时用于支付的银行存款	56,326,260.17	24,424,733.03	20,108,114.22
年末现金及现金等价物余额	56,326,260.17	24,424,733.03	20,108,114.22
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-	-

26、 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2022 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日	受限原因
投资性房地产	612,977,657.84	2,767,548.74	(28,435,223.81)	587,309,982.77	用于抵押
	2021 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日	受限原因
投资性房地产	429,224,178.31	198,439,211.11	(14,685,731.58)	612,977,657.84	用于抵押
	2020 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日	受限原因
投资性房地产	171,245,514.26	274,585,004.98	(16,606,340.93)	429,224,178.31	用于抵押

六、 与金融工具相关的风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险
- 利率风险
- 汇率风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本年发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本年发生的变化等。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本集团财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本集团经营活动的改变。

(1) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本集团的信用风险主要来自货币资金、应收款项等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本集团除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成损失。

本集团一般只会提供委托贷款给受同一母公司控制的其他企业，本集团管理层并不预期交易对方会无法履行义务。

于净资产表日，除应收关联方的委托贷款外，本集团应收款项余额主要为应收租户租金。根据行业惯例，本集团向客户预先收取相当于一至三个月的租赁保证金，以作为可能发生的逾期应收租金的保证。故未存在重大信用风险。

本集团所承受的最大信用风险敞口为净资产表中每项金融资产的账面金额。

有关应收账款的具体信息，请参见附注五、2 的相关披露。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团的各子公司负责自身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求 (如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得各子公司董事会的批准) 。本集团的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

本集团于净资产表日的金融负债按未折现的合同现金流量 (包括按合同利率 (如果是浮动利率则按年末的现行利率) 计算的利息) 的剩余合约期限，以及被要求支付的最早日期如下：

	2022 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表账面价值
应付账款	88,899.92	-	-	-	88,899.92	88,899.92
其他应付款	27,795,984.41	-	-	-	27,795,984.41	27,795,984.41
一年内到期的非流动负债	17,984,956.74	-	-	-	17,984,956.74	17,622,935.54
长期借款	12,562,364.13	353,206,971.73	237,380,890.14	34,869,618.63	638,019,844.63	555,206,682.37
合计	58,432,205.20	353,206,971.73	237,380,890.14	34,869,618.63	683,889,685.70	600,714,502.24

	2021 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表日账面价值
应付账款	4,914,074.31	-	-	-	4,914,074.31	4,914,074.31
其他应付款	23,892,598.41	-	-	-	23,892,598.41	23,892,598.41
一年内到期的非流动负债	159,812,805.82	-	-	-	159,812,805.82	153,003,362.53
长期借款	19,977,285.89	42,858,782.63	363,265,134.75	64,301,778.35	490,402,981.62	431,619,163.81
合计	208,596,764.43	42,858,782.63	363,265,134.75	64,301,778.35	679,022,460.16	613,429,199.06

	2020 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表日账面价值
应付账款	42,170,450.91	-	-	-	42,170,450.91	42,170,450.91
其他应付款	24,269,838.56	-	-	-	24,269,838.56	24,269,838.56
一年内到期的非流动负债	12,346,343.84	-	-	-	12,346,343.84	11,956,323.13
长期借款	198,382,875.88	166,412,368.96	173,133,451.28	71,225,060.60	609,153,756.72	575,294,067.89
合计	277,169,509.19	166,412,368.96	173,133,451.28	71,225,060.60	687,940,390.03	653,690,680.49

(3) 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本集团面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本集团根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

(a) 本集团于报告期内各年持有的计息金融工具如下：

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
项目	实际利率	金额	实际利率	金额	实际利率	金额
固定利率金融工具：						
金融资产						
- 其他应收款	1.50%	125,000,000.00	1.50%	110,000,000.00	1.50%	84,000,000.00
金融负债						
- 一年内到期的非流动负债	-	-	6.00%	(135,800,000.00)	-	-
- 长期借款	6.00%	(400,800,000.00)	6.00%	(275,000,000.00)	6.00%	(410,800,000.00)
合计		(275,800,000.00)		(300,800,000.00)		(326,800,000.00)

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	实际利率	金额	实际利率	金额	实际利率	金额
浮动利率金融工具:						
金融资产						
- 货币资金 (人民币)	0.25%	52,988,798.36	0.30%	22,953,262.98	0.30% - 0.35%	18,787,722.60
- 货币资金 (美元)	0.05%	3,337,461.81	0.05%	1,471,470.05	0.05%	1,320,391.62
金融负债						
- 一年内到期的非流动负债	4.55% - 5.24%	(13,805,842.75)	4.8% - 5.24%	(13,662,378.83)	4.9% - 5.24%	(11,956,323.13)
- 长期借款	4.55% - 5.24%	(133,004,514.14)	4.8% - 5.24%	(144,185,395.43)	4.8% - 5.24%	(125,001,548.91)
合计		(90,484,096.72)		(133,423,041.23)		(116,849,757.82)

(b) 敏感性分析

于 2022 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，在其他变量不变的情况下，假定利率上升 / 下降 100 个基点将会导致本集团所有者权益及净亏损分别同时减少 / 增加人民币 678,630.73 元 、减少 / 增加人民币 1,000,672.81 元、减少 / 增加人民币 876,373.18 元。

(4) 汇率风险

对于不是以记账本位币计价的货币资金、长期借款、应付利息等外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本集团会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

(a) 本集团于报告期内各期的各外币资产负债项目汇率风险敞口 (主要来自于美元) 如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以净资产表日即期汇率折算。外币报表折算差额未包括在内。

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	外币余额	折算人民币余额	外币余额	折算人民币余额	外币余额	折算人民币余额
货币资金 - 美元:	479,203.66	3,337,461.81	230,793.49	1,471,470.05	202,361.97	1,320,391.62
资产负债表敞口总额 - 美元	479,203.66	3,337,461.81	230,793.49	1,471,470.05	202,361.97	1,320,391.62

(b) 本集团适用的人民币对外币的汇率分析如下:

	平均汇率			报告日中间汇率		
	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
美元	6.6702	6.4503	6.7506	6.9646	6.3757	6.5249

(c) 敏感性分析

假定除汇率以外的其他风险变量不变，本集团于报告期内各年人民币对美元的汇率变动使人民币升值 1%将导致所有者权益和净利润的减少情况如下。此影响按净资产表日即期汇率折算为人民币列示。

	所有者权益	净利润
2022 年 12 月 31 日 - 美元	25,030.96	25,030.96
2021 年 12 月 31 日 - 美元	11,036.03	11,036.03
2020 年 12 月 31 日 - 美元	9,902.94	9,902.94

于 2022 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，在假定其他变量保持不变的前提下，人民币对美元的汇率变动使人民币贬值 1%将导致所有者权益和净利润的变化和上表列示的金额相同但方向相反。

上述敏感性分析是假设净资产表日汇率发生变动，以变动后的汇率对净资产表日本集团持有的、面临汇率风险的金融工具进行重新计量得出的。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

七、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的金融工具

于 2022 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团不持有以公允价值计量的金融工具。

2、 其他金融工具的公允价值 (年末非以公允价值计量的项目)

本集团于 2022 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

八、 关联方及关联交易

1、 附注八、2 和 3 涉及的关联方与本集团的关系

其他关联方名称	关联关系
GLP China Holdings Limited	同受最终控制方控制的公司
GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.	同受最终控制方控制的公司
China Logistics Holding (19) Pte. Ltd.	同受最终控制方控制的公司
普洛斯投资 (上海) 有限公司	同受最终控制方控制的公司
普洛斯企业发展 (上海) 有限公司	同受最终控制方控制的公司
杭州普新仓储设施经营有限公司	同受最终控制方控制的公司
江门普枫新能源有限公司	最终控制方持有的联营或合营公司的子公司

2、 关联交易情况

(1) 出租物业及提供劳务收入

关联方	2022 年	2021 年	2020 年
江门普枫新能源有限公司	205,200.00	171,000.00	42,750.00

(2) 接受劳务 (不含关键管理人员薪酬)

关联方	2022 年	2021 年	2020 年
普洛斯企业发展 (上海) 有限公司	(10,196,164.92)	(10,090,863.73)	(9,255,062.75)
普洛斯投资 (上海) 有限公司	(9,768,450.02)	(9,610,278.58)	(13,714,382.49)
合计	(19,964,614.94)	(19,701,142.31)	(22,969,445.24)

(3) 关联方资金拆借

i 发放委托贷款

关联方	2022 年	2021 年	2020 年
普洛斯投资 (上海) 有限公司	15,000,000.00	26,000,000.00	99,000,000.00

ii 收回委托贷款

关联方	2022 年	2021 年	2020 年
普洛斯投资 (上海) 有限公司	-	-	(119,000,000.00)

iii 取得借款

关联方	2022 年	2021 年	2020 年
GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.	125,800,000.00	-	-
合计	125,800,000.00	-	-

iv 归还借款

关联方	2022 年	2021 年	2020 年
GLP China Holdings Limited	135,800,000.00	-	-

v 提供关联方代垫款

关联方	2022 年	2021 年	2020 年
普洛斯投资 (上海) 有限公司	-	-	8,000,000.00

vi 收回关联方代垫款

关联方	2022 年	2021 年	2020 年
普洛斯投资 (上海) 有限公司	-	(20,000,000.00)	-

vii 接受关联方代垫款

关联方	2022 年	2021 年	2020 年
杭州普新仓储设施经营有限公司	(5,000,000.00)	-	-

viii 利息收入

关联方	2022 年	2021 年	2020 年
普洛斯投资 (上海) 有限公司	1,656,639.04	1,483,083.25	1,182,877.24

ix 利息支出

关联方	2022 年	2021 年	2020 年
China Logistics Holding (19) Pte Ltd	(10,500,000.00)	(10,500,000.00)	(10,500,000.00)
GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.	(2,432,133.33)	-	-
GLP China Holdings Limited	(11,947,033.30)	(14,231,333.28)	(14,278,747.10)
合计	(24,879,166.63)	(24,731,333.28)	(24,778,747.10)

3、 关联方应收应付款项

应收关联方款项

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款 - 其他	普洛斯投资 (上海) 有限公司	128,749,243.20	-	113,742,368.33	-	104,000,000.00	-
其他应收款 - 应收利息	普洛斯投资 (上海) 有限公司	-	-	-	-	3,730,451.75	-

应付关联方款项

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他应付款 - 应付利息	GLP China Holdings Limited	-	-	(1,572,226.54)
其他应付款 - 应付利息	China Logistics Holding (19) Pte. Ltd.	-	-	(1,715,692.09)
合计		-	-	(3,287,918.63)
预收款项	江门普枫新能源有限公司	(201,922.50)	(139,792.50)	(139,792.50)
其他应付款 - 租户押金	江门普枫新能源有限公司	(50,555.51)	(22,980.00)	(22,980.00)
其他应付款 - 关联方代垫款	杭州普新仓储设施经营有限公司	(5,000,000.00)	-	-
其他应付款 - 其他	普洛斯投资 (上海) 有限公司	(953,405.01)	(2,214,618.95)	(3,995,960.72)
其他应付款 - 其他	普洛斯企业发展 (上海) 有限公司	(256,932.05)	(388,666.67)	(442,539.75)
合计		(1,210,337.06)	(2,603,285.62)	(4,438,500.47)
一年内到期的非流动负债	GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.	(2,014,286.10)	-	-
一年内到期的非流动负债	GLP China Holdings Limited	(1,584,905.67)	(139,098,333.76)	-
		(3,599,191.77)	(139,098,333.76)	-
长期借款	GLP China Holdings Limited	(100,000,000.00)	(100,000,000.00)	(235,800,000.00)
长期借款	GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.	(125,800,000.00)	-	-
长期借款	China Logistics Holding (19) Pte. Ltd.	(196,402,168.23)	(187,534,621.39)	(214,492,518.98)
合计		(422,202,168.23)	(287,534,621.39)	(450,292,518.98)

九、 资本管理

本集团资本管理的主要目标是保障本集团的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为股东提供回报。

本集团对资本的定义为所有者权益加上没有固定还款期限的关联方借款并扣除未确认的已提议分配的股利。本集团的资本不包括与关联方之间的业务往来余额。

本集团定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和股东回报。本集团考虑的因素包括：本集团未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本集团，本集团将会调整资本结构。

本集团无需遵循外部强制性资本要求。

十、 承诺及或有事项

1、 或有事项

本集团于 2022 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日不存在重大或有事项。

十一、 其他重要事项

1、 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。管理层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。本集团报告期及比较期间均无单独管理的经营分部，因此本集团只有一个经营分部。

2、 地区信息

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。

3、 主要客户

在本集团客户中，本集团 2022 年度来源于单一客户收入占本集团总收入 10%或以上的客户有 5 个，占本集团总收入 68%；2021 年度及 2020 度年来源于单一客户收入占本集团总收入 10%或以上的客户有 4 个、3 个，分别约占本集团总收入 63%、72%。来自以上客户的收入金额列示如下：

客户	2022 年	2021 年	2020 年
客户 F	(15,359,288.94)	(19,849,922.40)	(23,857,763.31)
客户 A	(15,863,554.32)	(15,269,395.05)	(18,264,571.11)
客户 D	(20,819,032.97)	小于总收入的 10%	小于总收入的 10%
客户 O	小于总收入的 10%	(20,868,992.18)	(21,319,615.75)
客户 I	(16,319,905.98)	(13,786,443.48)	小于总收入的 10%
客户 H	(12,248,741.38)	小于总收入的 10%	小于总收入的 10%

十二、 非经常性损益明细表

项目名称	2022 年	2021 年	2020 年
计入当期损益的政府补助	709,865.65	57,064.82	-
营业外支出	-	-	700,000.00
合计	709,865.65	57,064.82	700,000.00

十三、 净资产收益率

本集团按照证监会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率的计算及披露》(2010 年修订) 以及会计准则相关规定计算的净资产收益率如下：

	加权平均净资产收益率(%)		
报告期亏损	2022 年	2021 年	2020 年
净亏损	-1.30%	-3.15%	-3.63%
扣除非经常性损益后的净亏损	-1.42%	-3.15%	-3.74%

扩募基础设施项目公司
关键财务数据
(金额单位：人民币元)

	普洛斯 (青岛) 前湾港物流发展有限公司	鹤山普洛斯物流园有限公司	重庆普南仓储服务有限公司	合计
2022 年 12 月 31 日 / 2022 年度				
总资产	396,714,153.38	379,308,760.00	442,413,022.26	1,218,435,935.64
营业收入	43,190,672.40	37,860,889.83	37,576,271.65	118,627,833.88
(亏损) / 利润	11,518,607.76	2,348,330.75	(21,751,400.08)	(7,884,461.57)
2021 年 12 月 31 日 / 2021 年度				
总资产	390,153,722.22	373,365,817.19	461,647,512.54	1,225,167,051.95
营业收入	31,938,396.52	40,271,258.35	38,905,849.43	111,115,504.30
(亏损) / 利润	2,825,570.83	6,043,093.09	(28,232,767.88)	(19,364,103.96)
2020 年 12 月 31 日 / 2020 年度				
总资产	387,379,674.25	374,804,165.17	515,122,420.81	1,277,306,260.23
营业收入	24,028,873.77	27,074,720.35	37,480,374.10	88,583,968.22
(亏损) / 利润	8,661,020.56	(9,698,891.25)	(21,770,530.97)	(22,808,401.66)

附件三　基金可供分配金额测算报告及审核报告

有关中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募的模拟可供分配金额测算报告的审核报告

KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码：100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

模拟可供分配金额测算报告审核报告

毕马威华振专字第 2300731 号

中金基金管理有限公司：

我们审核了后附的由中金基金管理有限公司（即中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金管理人，以下简称“该基金管理人”）编制的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“该基金”）的模拟可供分配金额测算报告（以下简称“该报告”），包括2022 年度及 2023 年度的中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司模拟合并现金流量表、拟购入项目公司模拟利润表及模拟可供分配金额计算表、拟购入项目公司模拟现金流量表及相关附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。该基金管理人对该报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的模拟可供分配金额测算报告的第 5 部分和第 6 部分中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为该报告提供合理基础。我们认为，该报告是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照后附的模拟可供分配金额测算报告的第 3 部分“编制基础”的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

KPMG Huazhen LLP, a People's Republic of China partnership and a member firm of the KPMG global organisation of independent member firms affiliated with KPMG International Limited ("KPMG International"), a private English company limited by guarantee.

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）— 中国合伙制会计师事务所，是与英国私营担保有限公司 — 毕马威国际有限公司（“毕马威国际”）相关联的独立成员所全球性组织中的成员。

KPMG

模拟可供分配金额测算报告审核报告 (续)

毕马威华振专字第 2300731 号

本报告仅供该基金管理人为该基金扩募之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师

赵琳

赵星

中国 北京

日期：2023年 4月 17日

1. 模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表

1.1 中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司
模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表

	附注	2023 年预测	2024 年预测
一、营业总收入		488,693,492.65	508,886,832.44
1. 营业收入	6.1(1)	476,207,337.04	497,793,632.56
2. 利息收入	6.1(5)	12,486,155.61	11,093,199.88
二、营业总成本		514,206,966.59	521,823,374.05
1. 营业成本	6.1(2)	363,611,123.76	365,333,675.91
2. 利息支出	6.1(5)	7,683,412.99	7,683,412.99
3. 税金及附加	6.1(3)	58,618,134.25	59,743,962.51
4. 管理费用	6.1(4)	2,549,193.32	6,471,687.10
5. 管理人报酬	6.1(4)	76,378,202.27	77,573,735.54
6. 托管费	6.1(4)	756,900.00	756,900.00
7. 其他费用	6.1(4)	4,610,000.00	4,260,000.00
营业亏损		(25,513,473.94)	(12,936,541.61)
亏损总额		(25,513,473.94)	(12,936,541.61)
减：所得税费用	6.1(7)	(65,715,848.79)	(62,752,875.88)
净利润		40,202,374.85	49,816,334.27

1.1 中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司
模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表 (续)

	附注	2023 年预测	2024 年预测
净利润 (续)		40,202,374.85	49,816,334.27
税息折旧及摊销前利润调整项			
基础设施项目资产的折旧与摊销	6.1(8)	335,074,768.11	339,495,744.57
利息支出		7,683,412.99	7,683,412.99
所得税费用		(65,715,848.79)	(62,752,875.88)
税息折旧及摊销前利润		317,244,707.16	334,242,615.95
可供分配金额调整项			
(一) 当期购买基础设施项目等资本性支出	6.1(9)	(1,734,000,000.00)	-
1.1 购买项目公司股权的支出		(854,138,779.26)	-
1.2 偿还项目公司于预测期期初的借款		(547,610,356.89)	-
1.3 支付对原始权益人宣告的股利		(307,031,602.83)	-
1.4 偿付项目公司于预测期期初的应付利息		(25,219,261.02)	-
(五) 支付的利息及所得税费用		(24,545,354.13)	(28,717,795.68)
5.1 专项计划利息收入增值税		(7,683,412.99)	(7,683,412.99)
5.2 项目公司当期所得税费用		(16,861,941.14)	(21,034,382.69)
(六) 应收和应付项目的变动	6.1(10)	824,498.75	(6,206,131.95)
6.1 应收及应付款项的变动		16,799,249.96	4,059,493.59
6.2 租金收入会计计量金额与实收租金的差异		(3,557,431.76)	(402,641.98)
6.3 支付的租赁佣金		(12,417,319.45)	(9,862,983.56)
(七) 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	6.1(11)	(28,695,367.68)	(13,540,333.27)
7.1 重大资本性支出		(15,718,907.25)	(12,694,800.00)
7.2 预留经营活动所需现金		(12,976,460.43)	(845,533.27)

1.1 中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司
模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表 (续)

	附注	2023 年预测	2024 年预测
可供分配金额调整项 (续)			
(八) 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		1,814,542,204.21	69,767,115.32
8.1 基础设施基金发行份额募集的资金	2.2.1(3)	1,734,000,000.00	-
8.2 期初现金余额	6.1(12)	80,542,204.21	69,767,115.32
可供分配金额		345,370,688.31	355,545,470.37
预测分配金额	6.1(13)	345,370,688.31	355,545,470.37

此中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表已于 2023年 4月 17日 获中金基金管理有限公司批准。

李耀光	刘立宇	吕静杰	陈茸茸
基金管理人业务负责人	项目负责人	项目负责人	项目负责人
(签名)	(签名)	(签名)	(签名)

公司盖章

1. 模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表（续）

1.2 中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司
模拟合并现金流量表

	附注	2023 年预测	2024 年预测
一、经营活动产生的现金流量：			
房产租赁收到的现金	6.2(1)	499,830,854.44	526,042,845.40
经营活动现金流入小计		499,830,854.44	526,042,845.40
接受劳务支付的现金	6.2(2)	(38,228,546.12)	(42,695,035.19)
支付的各项税费	6.2(3)	(97,056,163.21)	(104,357,821.68)
支付其他与经营活动有关的现金	6.2(4)	(75,825,041.79)	(83,081,087.09)
经营活动现金流出小计		(211,109,751.12)	(230,133,943.96)
经营活动产生的现金流量净额		288,721,103.32	295,908,901.44
二、投资活动产生的现金流量：			
取得利息收入收到的现金	6.2(5)	12,486,155.61	11,093,199.88
投资活动现金流入小计		12,486,155.61	11,093,199.88
购建投资性房地产、固定资产等长期资产所支付的现金	6.2(6)	(15,718,907.25)	(12,694,800.00)
投资支付的现金	6.2(7)	(854,138,779.26)	-
投资活动现金流出小计		(869,857,686.51)	(12,694,800.00)
投资活动使用的现金流量净额		(857,371,530.90)	(1,601,600.12)

1.2 中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司
模拟合并现金流量表 (续)

	附注	2023 年预测	2024 年预测
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	6.2(8)	1,734,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		1,734,000,000.00	-
偿还借款支付的现金	6.2(9)	(547,610,356.89)	-
向原始权益人分配股利支付的现金	6.2(10)	(307,031,602.83)	-
向本基金投资者分配股利支付的现金	6.2(11)	(132,021,471.31)	(345,370,688.31)
偿付利息支付的现金	6.2(12)	(32,902,674.01)	(7,683,412.99)
筹资活动现金流出小计		(1,019,566,105.04)	(353,054,101.30)
筹资活动产生 / (使用) 的现金流量净额		714,433,894.96	(353,054,101.30)
四、现金及现金等价物净增加 / (减少) 额		145,783,467.38	(58,746,799.98)
加: 年初现金及现金等价物余额		646,760,313.09	792,543,780.47
五、年末现金及现金等价物余额		792,543,780.47	733,796,980.49

此中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司模拟合并现金流量表已于 2023年 4月 12日 获中金基金管理有限公司批准。

李耀光	刘立宇	吕静杰	陈葺葺
基金管理人业务负责人	项目负责人	项目负责人	项目负责人
(签名)	(签名)	(签名)	(签名)

公司盖章

1. 模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表（续）

1.3 拟购入项目公司模拟利润表及模拟可供分配金额计算表

	附注	2023 年预测	2024 年预测
一、营业总收入		128,567,524.89	131,305,294.36
1. 营业收入	6.1(1)	125,357,328.09	128,272,707.94
2. 利息收入	6.1(5)	3,210,196.80	3,032,586.42
二、营业总成本		133,580,640.92	135,876,307.17
1. 营业成本	6.1(2)	92,619,069.78	93,435,841.69
2. 利息支出	6.1(5)	1,870,772.89	1,870,772.89
3. 税金及附加	6.1(3)	19,268,223.38	19,630,971.11
4. 管理费用	6.1(4)	658,722.22	1,745,869.44
5. 管理人报酬	6.1(4)	18,030,452.65	18,409,452.04
6. 托管费	6.1(4)	173,400.00	173,400.00
7. 其他费用	6.1(4)	960,000.00	610,000.00
亏损总额		(5,013,116.03)	(4,571,012.81)
减：所得税费用	6.1(7)	(14,644,841.81)	(14,406,588.15)
净利润		9,631,725.78	9,835,575.34

1.3 拟购入项目公司模拟利润表及模拟可供分配金额计算表 (续)

	附注	2023 年预测	2024 年预测
净利润 (续)		9,631,725.78	9,835,575.34
税息折旧及摊销前利润调整项			
基础设施项目资产的折旧与摊销	6.1(8)	81,586,925.33	83,080,727.87
利息支出		1,870,772.89	1,870,772.89
所得税费用		(14,644,841.81)	(14,406,588.15)
税息折旧及摊销前利润		78,444,582.19	80,380,487.95
可供分配金额调整项			
(一) 当期购买基础设施项目等资本性支出	6.1(9)	(1,734,000,000.00)	-
1.1 购买项目公司股权的支出		(854,138,779.26)	-
1.2 偿还项目公司于预测期期初的借款		(547,610,356.89)	-
1.3 支付对原始权益人宣告的股利		(307,031,602.83)	-
1.4 偿付项目公司于预测期期初的应付利息		(25,219,261.02)	-
(五) 支付的利息及所得税费用		(5,658,534.14)	(6,847,213.44)
5.1 专项计划利息收入增值税		(1,870,772.89)	(1,870,772.89)
5.2 项目公司当期所得税费用		(3,787,761.25)	(4,976,440.55)
(六) 应收和应付项目的变动	6.1(10)	12,826,431.05	(3,683,516.16)
6.1 应收及应付款项的变动		23,114,221.95	3,374,227.47
6.2 租金收入会计计量金额与实收租金的差异		(7,272,790.90)	(3,802,743.63)
6.3 支付的租赁佣金		(3,015,000.00)	(3,255,000.00)
(七) 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	6.1(11)	(22,460,759.91)	(3,325,799.38)
7.1 重大资本性支出		(3,296,907.25)	(3,296,800.00)
7.2 预留经营活动所需现金		(19,163,852.66)	(28,999.38)

1.3 拟购入项目公司模拟利润表及模拟可供分配金额计算表 (续)

	附注	2023 年预测	2024 年预测
可供分配金额调整项 (续)			
(八) 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		1,754,542,204.21	21,767,115.32
8.1 基础设施基金发行份额募集的资金	2.2.1(3)	1,734,000,000.00	-
8.2 期初现金余额	6.1(12)	20,542,204.21	21,767,115.32
可供分配金额		83,693,923.40	88,291,074.29
预测分配金额	6.1(13)	83,693,923.40	88,291,074.29

此拟购入项目公司模拟利润表及模拟可供分配金额计算表已于 2023年 4月 1 2日 获中金基金管理有限公司批准。

李耀光	刘立宇	吕静杰	陈茸茸
基金管理人业务负责人	项目负责人	项目负责人	项目负责人
(签名)	(签名)	(签名)	(签名)

公司盖章

1. 模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表（续）

1.4 拟购入项目公司模拟现金流量表

	附注	2023 年预测	2024 年预测
一、经营活动产生的现金流量：			
房产租赁收到的现金	6.2(1)	126,498,734.34	133,343,027.12
经营活动现金流入小计		126,498,734.34	133,343,027.12
接受劳务支付的现金	6.2(2)	(15,015,742.38)	(15,769,965.98)
支付的各项税费	6.2(3)	(26,840,511.38)	(29,426,852.08)
支付其他与经营活动有关的现金	6.2(4)	(369,425.36)	(19,458,264.24)
经营活动现金流出小计		(42,225,679.12)	(64,655,082.30)
经营活动产生的现金流量净额		84,273,055.22	68,687,944.82
二、投资活动产生的现金流量：			
取得利息收入收到的现金	6.2(5)	3,210,196.80	3,032,586.42
投资活动现金流入小计		3,210,196.80	3,032,586.42
购建投资性房地产、固定资产等长期资产所支付的现金	6.2(6)	(3,296,907.25)	(3,296,800.00)
投资支付的现金	6.2(7)	(854,138,779.26)	-
投资活动现金流出小计		(857,435,686.51)	(3,296,800.00)
投资活动使用的现金流量净额		(854,225,489.71)	(264,213.58)

1.4 拟购入项目公司模拟现金流量表 (续)

	附注	2023 年预测	2024 年预测
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	6.2(8)	1,734,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		1,734,000,000.00	-
偿还借款支付的现金	6.2(9)	(547,610,356.89)	-
向原始权益人分配股利支付的现金	6.2(10)	(307,031,602.83)	-
向本基金投资者分配股利支付的现金	6.2(11)	-	(83,693,923.40)
偿付利息支付的现金	6.2(12)	(27,090,033.91)	(1,870,772.89)
筹资活动现金流出小计		(881,731,993.63)	(85,564,696.29)
筹资活动产生 / (使用) 的现金流量净额		852,268,006.37	(85,564,696.29)
四、现金及现金等价物净增加 / (减少) 额		82,315,571.88	(17,140,965.05)
加: 年初现金及现金等价物余额		164,955,535.52	247,271,107.40
五、年末现金及现金等价物余额		247,271,107.40	230,130,142.35

此拟购入项目公司模拟现金流量表已于 2023年 4月 17日 获中金基金管理有限公司批准。

李耀光	刘立宇	吕静杰	陈茸茸
基金管理人业务负责人	项目负责人	项目负责人	项目负责人
(签名)	(签名)	(签名)	(签名)

公司盖章

2. 引言

2.1 公司基本情况

于2020年8月7日，中国证监会发布了《公开基础设施证券投资基金指引》（“《指引》”）。于 2021 年 6 月 21 日，中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 (基金代码：508056，以下简称“本基金”）在上海证券交易所市场上市交易，本基金的基金合同生效后，首次投资的基础设施资产支持证券为“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”，并通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有 6 家项目公司 (以下简称“首批项目公司”) 的全部股权。本基金的基金管理人为中金基金管理有限公司 (以下简称“本基金管理人”)。本基金受让 6 家首批项目公司股权前，首批项目公司均由普洛斯中国控股有限公司 (“普洛斯中国”) 间接全资持有。

6 家首批项目公司名称如下表所示：

公司名称	公司简称	本集团持股比例
普洛斯 (广州) 保税仓储有限公司	广州保税	100%
北京普洛斯空港物流发展有限公司	北京空港	100%
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	佛山普顺	100%
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	广州普洛斯	100%
昆山普淀仓储有限公司	昆山普淀	100%
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	普洛斯望亭	100%

于 2022 年 5 月 31 日，上海证券交易所发布了《公开募集基础设施证券投资基金 (REITs) 规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目 (试行) 》 (以下简称“《扩募指引》”）。根据《扩募指引》，本基金本次扩募发售投资的基础设施资产支持证券为“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” (以下简称“第 2 期专项计划”)，并将通过持有第 2 期专项计划全部份额，进而持有普洛斯青岛、鹤山普洛斯、重庆普南 3 家基础设施项目公司的 100% 股权 (3 家基础设施项目公司以下简称“拟购入项目公司”，中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司以下简称“本集团”）。

3 家拟购入项目公司名称如下表所示：

公司名称	简称	本集团持股比例
普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司	普洛斯青岛	100%
鹤山普洛斯物流园有限公司	鹤山普洛斯	100%
重庆普南仓储服务有限公司	重庆普南	100%

本基金通过第 2 期专项计划受让拟购入项目公司股权前，上述拟购入项目公司均由普洛斯中国间接全资持有。

各项目公司的营业期限为 40 年到 50 年，底层资产为物流园区及仓库，主营业务为开发建设标准厂房及仓储设施、出租物业、提供物业管理服务、货物仓储和配送服务及仓储相关信息咨询。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《中华人民共和国证券法》、《企业会计准则》、《指引》、《扩募指引》及《操作指引》等，本基金管理人编制了 2023 年度及 2024 年度（“预测期”）的模拟可供分配金额测算报告。

2.2 基金及专项计划的基本情况

2.2.1 基金的基本情况

本基金是契约型、封闭式的基础设施证券投资基金。本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，不开放申购、赎回及转换转出业务（由于基金扩募引起的申购除外）。

(1) 基金的投资目标

本基金将主要资产通过投资专项计划穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利，基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的。

(2) 基金存续期限

自首次发售基金合同生效之日起 50 年，但基金合同另有约定的除外。

存续期期限届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

(3) 本次扩募基金平价模拟发售规模

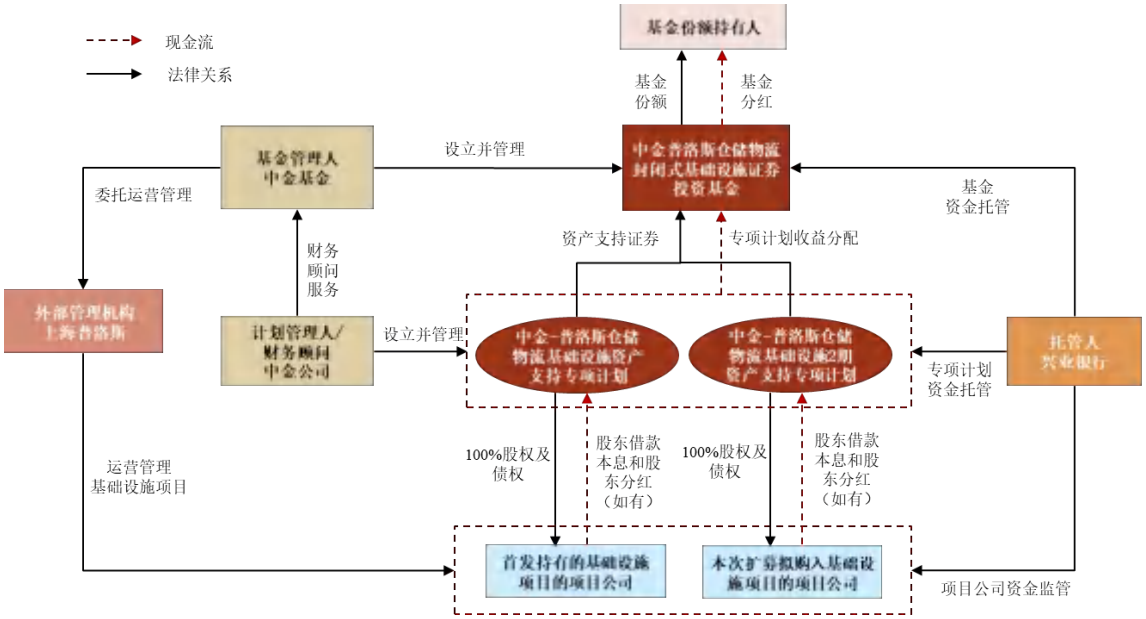
本次扩募基金平价模拟发售规模为 17.34 亿元。假设本次扩募基金平价模拟发售规模拟设定为项目公司于 2022 年 12 月 31 日的特殊目的模拟汇总财务报表中拟购入项目的总资产扣减经营性负债后的净额。根据特殊目的模拟汇总财务报表，拟购入项目总资产约为人民币 17.56 亿元，经营性负债金额合计约人民币 0.22 亿元 [1]，据此计算得出本次扩募基金平价模拟发售规模为人民币 17.34 亿元。本基金本次扩募发售规模待中国证监会对本基金变更注册予以批复、经基金份额持有人大会表决通过后，根据扩募发售结果最终确定。

注 1：经营性负债包含应付账款、预收款项及其他应付款中的其他项目，根据特殊目的模拟汇总财务报表，应付账款余额约人民币 0.001 亿元，预收款项余额约人民币 0.003 亿元，其他应付款中的其他项目余额约人民币 0.22 亿元，因此，经营性负债 = 应付账款 + 预收款项 + 其他应付款中的其他项目，即人民币 0.22 亿元 (四舍五入) 。

(4) 基金交易安排

本基金完成本次扩募后，将 100%本次扩募资金投资于第 2 期专项计划的全部份额，第 2 期专项计划持有 3 个拟购入项目公司的股权和债权，本基金交易架构如下图所示：

本基金交易架构示意图



交易安排如下：

(a) 基金完成本次扩募后，中金基金以 100%的扩募资产投资于由中金公司作为专项计划管理人发行的基础设施资产支持专项计划全部份额，资产支持专项计划设立。

(b) 专项计划根据资产管理合同、《股权转让协议》和《股东借款合同》等的约定，受让拟购入项目公司全部股权，并通过发放股东借款的形式完成对拟购入项目公司的债权投资，用于拟购入项目公司向境外股东支付分红款、偿付银行贷款及关联方借款等存量对外债务。待拟购入项目公司完成向境外股东支付分红款后，拟购入项目公司完成工商登记等交割手续后，专项计划向拟购入项目公司境外股东支付股权转让价款并完成预提所得税的代扣代缴。

(c) 基金管理人及专项计划管理人根据基金和专项计划相关文件的约定，承担资产管理责任。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，并将 90%以上合并后基金年度可供分配金额向基金份额持有人进行分红，每年不得少于 1 次。专项计划管理人执行基金份额持有人大会生效决议或基金管理人 (代表基础设施基金) 作为专项计划单一持有人的决定。

(d) 中金基金委托原始权益人在境内的投资管理平台普洛斯投资 (上海) 有限公司继续担任本基金的外部管理机构（“上海普洛斯”或“外部管理机构”），在法律、法规允许的范围内负责基础设施项目的日常运营管理、制定及落实仓储物流运营策略等。

(e) 兴业银行股份有限公司（“兴业银行”）继续受托担任本基金和专项计划的托管人以及拟购入项目公司账户的监督人，主要负责保管基金财产、权属文件；监督重要资金账户及资金流向；监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露及保险购买情况等；监督拟购入项目公司运营收入、支出及借入款项 (如有) 资金安排等。

2.2.2 第 2 期专项计划的基本情况

第 2 期专项计划的资产支持证券不分层，不参与信用评级，全部份额由本基金认购。

(1) 计划管理人

中国国际金融股份有限公司 (以下简称“中金公司”) 。

(2) 规模

假设第 2 期专项计划的募集规模为本次扩募基金平价模拟发售规模 17.34 亿元，第 2 期专项计划募集规模将根据本基金本次扩募募集资金规模最终确定。

(3) 收益分配方式

专项计划的分配包括普通分配、处分分配和特殊分配，具体的分配实施流程及分配顺序按照《专项计划标准条款》的规定进行；基础设施资产支持证券不设预期收益率，以基础设施项目未来运营、管理产生的现金流以及未来处分收入 (如有) 向基础设施资产支持证券持有人进行分配。

3. 编制基础

本模拟可供分配金额测算报告假设本基金于 2022 年 12 月 31 日已完成对拟购入项目公司的收购，该收购为非同一控制下企业合并。本模拟可供分配金额测算报告是以中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司采用特殊编制基础编制的于 2022 年 12 月 31 日的模拟汇总财务报表 (“特殊目的模拟汇总财务报表”) 为基础，根据基础设施资产于预测期开始日的租赁信息和相关假设 (参见第 5 部分“基本假设”和第 6 部分“预测附注和具体假设”) 编制的。

本模拟可供分配金额测算报告应当与拟购入项目公司 2020 年度、2021 年及 2022 年的模拟汇总财务报表 (“拟购入项目公司模拟汇总财务报表”)、中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司采用特殊编制基础编制的于 2022 年 12 月 31 日的模拟汇总财务报表 (“特殊目的模拟汇总财务报表”)、《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（草案）》（以下简称“基金本次扩募招募说明书”）第十五章节合并阅读。本模拟可供分配金额测算报告考虑了特殊目的模拟汇总财务报表的假设，考虑相关假设的目的以及对历史财务数据进行调整产生的影响已在后文详细披露。虽然模拟可供分配金额测算报告是根据审慎原则编制的，但模拟可供分配金额测算报告所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

本报告是以完整的会计年度为单位预测的 2023 年度以及 2024 年度可供分配金额，本基金本次扩募批准日可能和目前的假设不一致，2023 年需根据本基金本次扩募发行完成相关监管备案程序之日起计算至 2023 年 12 月 31 日的实际可供分配金额，因此预测的 2023 年度模拟可供分配金额可能和实际情况存在差异。此外，由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照基金于 2023 年的实际存续期占预测期期间的时长比例来判断本基金本次扩募发行完成相关监管备案程序之日后非完整年度的实际分配金额。同时 2024 年度模拟可供分配金额也可能和实际情况存在差异。因此本报告预测的可供分配金额不代表 2023 年度和 2024 年度的实际分配金额，实际分配金额以预测期内的基金公告为准。

本模拟可供分配金额测算报告包括中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司的模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表，拟购入项目公司的模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表。

根据《操作指引》的要求，本模拟可供分配金额测算报告在合并净利润基础上进行有关调整后，得出模拟可供分配的测算金额。

在测算模拟可供分配金额过程中，先将预测的合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润 (EBITDA) ，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定模拟可供分配金额计算调整项。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润 (EBITDA) 需加回以下调整项：

(一) 折旧和摊销；
(二) 利息支出；
(三) 所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为模拟可供分配金额涉及的调整项包括：

(一) 当期购买基础设施项目等资本性支出；
(二) 基础设施项目资产的公允价值变动损益 (包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益) ，如有；
(三) 基础设施项目资产减值准备的变动，如有；
(四) 基础设施项目资产的处置利得或损失，如有；
(五) 支付的利息及所得税费用；
(六) 应收和应付项目的变动；
(七) 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；
(八) 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。

模拟合并现金流量表以合并利润表为基础，并考虑了下述特殊目的模拟汇总财务报表中使用的假设，按照后附的会计政策和附注 6.2“模拟合并现金流量表预测附注和具体假设”所述的方法和具体假设编制。

特殊目的模拟汇总财务报表中的编制方法和假设如下：

本集团管理层在编制特殊目的模拟汇总财务报表时，以拟购入项目公司资产负债项目于 2022 年 12 月 31 日经审计个别资产负债表中的账面价值 (其中投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量) 和中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金于 2022 年 12 月 31 日经审计合并资产负债表中的账面价值 (其中投资性房地产采用成本模式进行后续计量) 为基础进行简单加总，加总后的报表中，对其中的投资性房地产采用成本模式进行后续计量，经集团内的内部交易及余额抵消后，并按照下列假设对拟购入项目公司进行调整后编制而成。

(1) 拟购入项目公司特殊目的模拟汇总净资产表编制方法和假设

拟购入项目公司历史财务信息中相关资产与负债以其在经审计财务报表中的账面价值为基础，经内部交易及余额抵消，并按照下述假设进行调整后编制而成。

a. 收回拟购入项目公司提供给关联方的委托贷款 (含本金及利息)

假设拟购入项目公司已于 2022 年 12 月 31 日收回全部提供给关联方的委托贷款 (含本金及利息) 。据此，本模拟汇总财务报表调减其他应收款人民币 128,749,243.20 元，调增货币资金人民币 128,749,243.20 元。

b. 支付 2022 年 12 月 31 日的应交税费和其他应付款-应付关联方管理费和往来款

假设拟购入项目公司于 2022 年 12 月 31 日全部支付了应付原始权益人控股的其他企业的管理费、往来款及应交税费 (不包含因宣告股利而产生的代扣代缴税费) 。据此，本模拟汇总财务报表调减其他应付款人民币 6,210,337.06 元，调减应交税费人民币 11,448,039.01 元，调减货币资金人民币 17,658,376.07 元。

c. 对 2021 年 12 月 31 日的未分配利润执行利润分配

假设拟购入项目公司对 2021 年 12 月 31 日的未分配利润执行分配，包括计提盈余公积人民币 273,510.20 元，宣告现金股利分配人民币 2,461,591.78 元并以货币资金支付，包含代扣代缴所得税人民币 246,159.18 元。

d. 对投资性房地产会计政策变更导致的增值金额执行利润分配

拟购入项目公司已于 2022 年 1 月 1 日发生会计政策变更，将投资性房地产从成本模式计量改为公允价值模式计量。假设拟购入项目公司对 2022 年 1 月 1 日会计政策变更导致的投资性房地产增值金额形成的未分配利润执行分配，具体包括计提盈余公积人民币 34,114,622.53 元，宣告利润分配人民币 307,031,602.83 元形成应付项目公司原始权益人的应付利润分配余额，并通过向 2 期专项计划取得长期股东借款人民币 307,031,602.83 元从而支付利润分配，其中包含代扣代缴所得税人民币 30,703,160.29 元。

(2) 中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司特殊目的模拟汇总净资产表编制方法和假设

本基金管理人基于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金于 2022 年 12 月 31 日经审计合并资产负债表以及拟购入项目公司于 2022 年 12 月 31 日的模拟汇总净资产表进行简单加总，经内部交易及余额抵消，编制中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司的模拟汇总净资产表。

模拟汇总净资产表未考虑上述交易可能产生的中介费用、流转税等其他交易费用的影响。

除上述事项外，本模拟可供分配金额测算报告中的模拟合并利润表和模拟合并现金流量表根据后附的会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

4. 主要会计政策

(1) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 营业周期

本集团的主要业务为开发及运营出租的物流仓储基础设施项目，营业周期为出租仓储物流园至收回现金或现金等价物为止的期间，通常小于 12 个月。

(3) 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本集团选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

(4) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团取得对另一个或多个企业 (或一组资产或净资产) 的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产 (包括购买日之前所持有的被购买方的股权) 、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉 (参见附注 4(10)) ；如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

(5) 合并财务报表的编制方法

(a) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金控制的子公司。 控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利 (包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利) 。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

(b) 合并取得子公司

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

(6) 外币折算

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于净资产表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额 (参见附注 4(19) 外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

(7) 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(8) 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在净资产表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 4(12)(b) 。

在建投资性房地产以成本减减值准备 (参见附注 4(12)(b)) 在净资产表内列示。

自行建造投资性房地产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建投资性房地产不计提折旧。

土地使用权于投资性房地产开始建造之时转入投资性房地产核算。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命 (年)	残值率 (%)
土地使用权及土地开发成本	30 ~ 43 年	0%
仓库及建筑物	0 ~ 19 年	0 ~ 10%
投资性房地产改良支出	0 ~ 19 年	0 ~ 10%
租赁佣金	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销	

(9) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注 4(16) 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(a) 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(10) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

本集团对商誉不摊销，以成本减累计减值准备 (参见附注 4(12)(b)) 在净资产表内列示。商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

(11) 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款及实收资本等。

(a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于净资产表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注 4(16) 会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本集团金融资产的分类

于执行新金融工具准则后的财务报表期间内，本集团无以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(ii) 本集团金融资产的后续计量

– 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

(c) 金融负债的分类和后续计量

于财务报表期间内，本集团并无以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

以摊余成本计量的金融负债，初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(d) 抵销

金融资产和金融负债在净资产表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在净资产表内列示：

– 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
– 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

– 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
– 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
– 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

– 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
– 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额 (涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资) 之和。

金融负债 (或其一部分) 的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债 (或该部分金融负债) 。

(12) 资产减值准备

除附注 4(14) 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

(a) 金融工具的减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产 (包括现金及现金等价物，应收及其他应收款项)；
- 租赁应收款 。

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限 (包括考虑续约选择权) 。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因净资产表日后 12 个月内 (若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期) 可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和租赁应收款，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据净资产表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

对于应收账款和租赁应收款，本集团对信用风险显著不同的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收账款等。除了单项评估信用风险的应收账款外，本集团在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本集团基于共同的信用风险特征将应收账款进行组合，在组合的基础上计算预期信用损失。

除应收账款和租赁应收款外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在净资产表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在净资产表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级 (如有) 的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品 (如果持有) 等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 180 天。

已发生信用减值的金融资产

本集团在净资产表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个净资产表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在净资产表中列示的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(b) 其他资产的减值

本集团在净资产表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 商誉

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产 (或资产组、资产组组合，下同) 的公允价值 (参见附注 4(13)) 减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，根据资产组或者资产组组合中的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额 (如可确定的) 、该资产预计未来现金流量的现值 (如可确定的) 和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

(13) 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

(14) 所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益 (包括其他综合收益) 的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本期应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

净资产表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损)，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

净资产表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

净资产表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

净资产表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(15) 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

(16) 收入确认

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的服务；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该服务享有现时收款权利；

– 本集团已将该服务的实物转移给客户；

– 本集团已将该服务的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

– 客户已接受该服务等。

本集团根据在向客户转让服务前是否拥有对该服务的控制权，来判断本集团从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让服务前能够控制该服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。
与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 经营租赁的租金收入

经营租赁的租金收入按附注 4(9) 所述的会计政策确认。

(b) 管理费收入

管理费收入在服务提供时中确认。

(17) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本 (如销售佣金等) 。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

– 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用 (或类似费用) 、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

– 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

– 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产 (以下简称“与合同成本有关的资产”) 采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

(18) 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

(19) 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额 (包括折价或溢价的摊销)：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。

– 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

(20) 利润分配

净资产表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的利润，不确认为净资产表日的负债，在附注中单独披露。

(21) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

(22) 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

(23) 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

5. 基本假设

以下是在预测期内编制模拟可供分配金额测算报告时采用的一般性假设，这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此模拟可供分配金额的实际结果可能与本报告中的预测存在差异。本模拟可供分配金额测算报告第 6 节描述了模拟可供分配金额测算报告的具体假设及计算过程。

5.1 在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

5.2 在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

5.3 假设基于目前已颁布出台并有效的税收法律法规，未考虑适用的税收优惠政策。在目前经营的任何国家或地区，税基或税率 (无论是直接还是间接) 都不会有实质性的变化。

5.4 目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

5.5 业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

5.6 有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展。

5.7 无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。

5.8 业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

5.9 市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。

5.10 不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

5.11 经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

5.12 不会受到基金本次扩募招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

5.13 目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对本模拟可供分配金额测算报告产生重大影响。

5.14 在预测期内，投资性房地产无处置计划。

5.15 在预测期内，预测期期初已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕。

5.16 主要租户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

5.17 本基金本次扩募所募集的资金，扣除本基金本次扩募相关的必要税费 (如有)，假设 100%投资于第 2 期专项计划，用于第 2 期专项计划向原始权益人支付拟购入项目公司股权的对价以及向拟购入项目公司发放借款。第 2 期专项计划向拟购入项目公司发放借款用于偿还拟购入项目公司于预测期期初的借款、支付对原始权益人宣告的股利 (含因股利分配需替原始权益人代缴的所得税) 及偿付拟购入项目公司于预测期期初的应付利息。

5.18 未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品对本报告的影响。

5.19 本次扩募发售完成前，最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额，将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。预测期内未考虑本次扩募发售完成前累计未分配利润对可供分配金额的影响。

5.20 在预测期内，假设本基金不会发生第二次扩募。

6. 预测附注和具体假设

6.1 模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表预测附注和具体假设

(1) 预测的营业收入包含现有租约产生的租金及物业管理服务费收入、预计现有租约到期后按照市场租金及物业管理服务费计算的新签租约租金及物业管理服务费收入。

现有租约产生的租金及物业管理服务费收入为现有租约每平方米不含税租金及物业管理服务费乘以出租面积，而现有租约的签约面积为可租赁面积乘以出租率；新签租约预测的合同月租金及物业管理服务费收入为预测的每平方米每月平均不含税租金及物业管理服务费乘以预测出租面积，而预测出租面积为预测期期初可租赁面积乘以预测出租率。根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算各年度的收入确认金额。即：

现有租约月租金及物业管理服务费收入= 每平方米每月租金 (不含税) × 现有租约的签约面积
新签租约月租金及物业管理服务费收入= 预测的每平方米每月平均租金 (不含税) × 可租赁面积 × 预测出租率

其中，首批项目公司预测期内现有租约、新签租约产生的租金及物业费收入的占比如下：

公司名称	2023 年预测		2024 年预测	
	现有租约占比	新签租约占比	现有租约占比	新签租约占比
北京普洛斯空港物流发展有限公司	79.05%	20.95%	37.36%	62.64%
普洛斯 (广州) 保税仓储有限公司	89.49%	10.51%	0.00%	100.00%
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	68.41%	31.59%	48.71%	51.29%
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	99.99%	0.01%	92.65%	7.35%
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	92.88%	7.12%	66.77%	33.23%
昆山普淀仓储有限公司	92.32%	7.68%	86.67%	13.33%

拟购入项目公司预测期内现有租约、新签租约产生的租金及物业费收入的占比如下：

公司名称	2023 年预测		2024 年预测	
	现有租约占比	新签租约占比	现有租约占比	新签租约占比
普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司	69.00%	31.00%	30.48%	69.52%
鹤山普洛斯物流园有限公司	59.73%	40.27%	38.98%	61.02%
重庆普南仓储服务有限公司	72.66%	27.34%	14.71%	85.29%

上述预测结果依赖于一系列的假设，而这些假设是本基金管理人根据原始权益人提供的物流园区的历史运营情况、外部管理机构对预测期内项目公司的经营计划、第三方评估机构提供的类似仓储物流房地产的发展经验及该区域仓储物流房地产的市场状况作出的，包括：

(i) 预测期内各项目公司的可租赁面积保持不变，即等于预测期期初的可出租面积。

预测期期初，首批项目公司的可租赁面积如下：

公司或基础设施项目名称	可租赁面积 平方米
北京普洛斯空港物流发展有限公司空港物流园	128,060.52
北京普洛斯空港物流发展有限公司通州光机电物流园	40,530.16
普洛斯 (广州) 保税仓储有限公司	43,894.50
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	112,756.93
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	106,737.08
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	94,434.39
昆山普淀仓储有限公司	181,223.10

预测期期初，拟购入项目公司的可租赁面积如下：

公司名称	可租赁面积 平方米
普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司	123,854.94
鹤山普洛斯物流园有限公司	124,522.49
重庆普南仓储服务有限公司	207,197.77

(ii) 基于项目公司历史期间的租金增长率、第三方评估机构对项目公司所在区域仓储物流房地产市场的调研及未来规划发展等，假设预测期内每平方米每月平均不含税租金及物业管理服务费，以预测期开始日的租金及物业管理服务费水平为基础，预测期开始日起的12个月期间内，市场租金及物业管理服务费保持不变，次年较前一年保持0%至4%的增长率。现有租约的每平方米每月不含税租金和物业管理费，根据各项合同约定的实际调整时点相应进行调整。

预测期期初，首批项目公司新签租约的每平方米每月平均不含税市场租金及物业管理服务费如下：

公司或基础设施项目名称	平均市场租金及 物业管理服务费 人民币元
北京普洛斯空港物流发展有限公司空港物流园	56.13~83.42
北京普洛斯空港物流发展有限公司通州光机电物流园	66.25~68.30
普洛斯 (广州) 保税仓储有限公司	21.69~33.70
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	43.69
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	38.20
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	36.35
昆山普淀仓储有限公司	35.01

预测期期初，拟购入项目公司新签租约的每平方米每月平均不含税市场租金及物业管理服务费如下：

公司名称	平均市场租金及物业管理服务费 人民币元
普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司	33.46
鹤山普洛斯物流园有限公司	29.81
重庆普南仓储服务有限公司	20.08

首批项目公司的租金及物业管理服务费年增长率如下表：

公司或基础设施项目名称	租金及物业管理服务费年增长率预测
北京普洛斯空港物流发展有限公司空港物流园	2%
北京普洛斯空港物流发展有限公司通州光机电物流园	5%
普洛斯 (广州) 保税仓储有限公司	5%
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	2%
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	4%
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	4%
昆山普淀仓储有限公司	4%

拟购入项目公司的租金及物业管理服务费年增长率如下表：

公司名称	租金及物业管理服务费年增长率预测
普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司	3%
鹤山普洛斯物流园有限公司	4%
重庆普南仓储服务有限公司	0%[1]~4%

注 1： 重庆普南仓储服务有限公司的大多数现有租约于预测期的租金及物业管理服务费实际年增长率为 4%，极少数现有租约的实际年增长率为 0%。基于项目公司历史期间的租金增长率、第三方评估机构对项目公司所在区域仓储物流房地产市场的调研及未来规划发展等，假设预测期内新签租约的租金及物业管理服务费年增长率为 0%。

(iii) 各项目公司的物流园由若干个租赁单元组成。截至 2022 年 12 月 31 日的已出租单元，按照现有租赁合同约定的租赁期执行完毕。基于项目公司历史期间的实际出租面积占可租赁面积的比例（“历史出租率”）及第三方评估机构对项目公司所在区域的仓储物流房地产市场的调研，各项目公司的出租率在预测期内保持稳定。

历史期及预测期首批项目公司出租率明细如下表所示：

公司或基础设施项目名称	2019 年 历史 出租率 实际	2020 年 历史 出租率 实际	2021 年 历史 出租率 实际	2022 年 历史 出租率 实际	2023 年 出租率 预测	2024 年 出租率 预测
北京普洛斯空港物流发展有限公司	100%	93%[1]	98%	86%	88%	94%
普洛斯 (广州) 保税仓储有限公司	100%	100%	100%	100%	99%	94%
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	89%	99%	100%	100%	93%	99%
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	96%	85%[1]	100%	100%	100%	98%
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	92%	98%	100%	99%	99%	99%
昆山普淀仓储有限公司	93%	72%[1]	97%	96%	92%	97%

注 1： 2020 年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及北京普洛斯空港物流发展有限公司历史出租率下降主要是由于租户换租导致，截至 2020 年 12 月 31 日出租率已分别回升至 100%、97%及 98%。

历史期及预测期拟购入项目公司出租率明细如下表所示：

公司名称	2019 年 历史 出租率 实际	2020 年 历史 出租率 实际	2021 年 历史 出租率 实际	2022 年 历史 出租率 实际	2023 年 出租率 预测	2024 年 出租率 预测
普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司	100%	96%	70%	94%	97%	97%
鹤山普洛斯物流园有限公司	88%	67%	93%	92%	84%	90%
重庆普南仓储服务有限公司	74%	77%	83%	78%	74%	76%

(iv) 假设租约到期时全部换租，新签订的合同租赁期为 3 年，其中，对于鹤山普洛斯物流园有限公司和重庆普南仓储服务有限公司，更换租户导致的空置期和免租期分别共计 60 天，其他项目公司更换租户导致的空置期和免租期分别共计 30 天。

(v) 2023 年北京普洛斯空港物流发展有限公司、昆山普淀仓储有限公司、鹤山普洛斯物流园有限公司、普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司和重庆普南仓储服务有限公司的个别仓库，根据历史情况以及目前租户洽谈情况适当延长了 2023 年的空置期。

(vi) 收缴率 [1]：基于历史期间项目公司的收缴率，预测期内假设的首批项目公司的收缴率如下表所示：

公司名称	2019 年 实际	2020 年 实际	2021 年 实际	2022 年 实际	2023 年 预测	2024 年 预测
北京普洛斯空港物流发展有限公司	98.0%	98.0%	99.1%	99.5%	99.5%	99.5%
普洛斯 (广州) 保税仓储有限公司	99.7%	99.3%	99.0%	99.9%	99.9%	99.9%
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	98.7%	96.3%	98.0%	95.1%	94.6%	95.0%
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	99.6%	99.6%	99.5%	98.9%	99.0%	98.9%
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	99.3%	99.7%	96.7%	98.7%	98.7%	98.7%
昆山普淀仓储有限公司	97.0%	92.8%	97.1%	99.4%	99.5%	99.5%

基于历史期间项目公司的收缴率，预测期内假设的拟购入项目公司的收缴率如下表所示：

公司名称	2019 年 实际	2020 年 实际	2021 年 实际	2022 年 实际	2023 年 预测	2024 年 预测
普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司	100.0%	100.0%	92.6%	99.9%	99.9%	99.9%
鹤山普洛斯物流园有限公司	99.0%	98.2%	99.9%	99.4%	99.4%	99.5%
重庆普南仓储服务有限公司	90.1%	91.7%	95.7%	96.9%	96.8%	96.7%

注 1： 收缴率 = 1 – 预测期当年年末应收账款余额 / 当年营业收入

(2) 营业成本包括与仓储物流园出租运营相关的物业服务费、保险费、投资性房地产折旧摊销额等，各类费用均根据相应的合同约定、项目公司历史情况及本基金未来费用预算测算得出。物业服务由普洛斯企业发展 (上海) 有限公司组建或选聘的第三方物业服务机构提供，物业服务费是按照建筑面积和固定费率计算的含税金额扣减进项税后的金额，每年保持合理涨幅。保险费包括财产一切险、营业中断险、公众责任险，财产一切险的保费为建筑物保额的固定比例，营业中断险的保费为不含税运营收入或建筑物保额的固定比例，公众责任险的保费则是按照建筑面积和固定费率计算。本基金存续期间的合并财务报表中，以购买日项目公司投资性房地产的公允价值为基础，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产使用寿命内计提的折旧摊销额。即：

物业服务费 = (建筑面积 × 固定费率) / (1+增值税进项税税率 6%)
财产一切险 = 建筑物保额 × 固定比例
营业中断险 = 建筑物保额或不含税运营收入[2] × 固定比例
公众责任险 = 建筑面积 × 固定费率
投资性房地产折旧摊销额 = (投资性房地产于购买日的公允价值 - 预计净残值) / 使用寿命

注 2：不含税运营收入为根据租赁合同计算的不含税租金和物业管理服务费收入，不含直线法对租金和物业管理服务费收入的影响。

(3) 税金及附加主要包含房产税、土地使用税、印花税等。其中，房产税、土地使用税、印花税等税种根据各项目公司当地税收规定测算得出。

(4) 管理费用主要包含与仓储物流园日常管理相关的开办费、折旧额和租赁佣金的摊销额等。各类费用均按照相关合同条款、项目公司历史情况及本基金未来费用预算测算得出。

每个拟购入项目公司的仓储物流园在预测期期初会发生人民币 2.5 万元 (不含税) 的开办费，支付给普洛斯企业发展 (上海) 有限公司用于购买物业服务所需的工具、耗材及工装等，该费用一次性发生，计入 2023 年度的管理费用。折旧额为办公设备的折旧。租赁佣金的摊销额是待摊租赁佣金按照直线法在预测期内的摊销额。

管理人报酬为需支付给外部管理机构的运营管理费、需支付给基金管理人和专项计划管理人的管理费， 托管费为需支付给基金托管人和专项计划托管人的托管费。

预测期内，项目公司无职工，如附注2.2.1(4)(d) 所述，中金基金聘请上海普洛斯担任本基金的外部管理机构，负责基础设施项目的日常运营管理、制定及落实仓储物流运营策略等，上海普洛斯向项目公司收取运营管理费，包括综合管理服务费和管理咨询服务费，综合管理服务费按照不含税运营收入的固定比例计算，管理咨询服务费是运营管理费扣减综合管理服务费后的剩余金额。

基金管理费和托管费均按照本基金首次发行的募集规模和本次扩募基金平价模拟发售规模之和的固定比例计算得出，在预测期内按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

其他费用包含审计费、资产评估费、信息披露费、法律咨询费等费用，根据项目公司历史情况及本基金未来费用预算综合得出。

即：
开办费 = 每个物流园人民币 2.5 万元 × 3 个物流园 = 人民币 7.5 万元
折旧额 = 办公设备的折旧额
租赁佣金的摊销额 = 待摊租赁佣金按照直线法在预测期内的摊销额
管理人报酬 = 运营管理费 + 基金管理费 = 综合管理服务费 + 管理咨询服务费 + 基金管理费
综合管理服务费 = 不含税运营收入 × 固定比例
首批项目公司的管理咨询服务费 = 固定运营管理费 + 浮动运营管理费 - 综合管理服务费 = 本基金首次发行的募集规模 × 固定比例 + 当年经审计的仓储租赁收入 [1] × 浮动比例 [2] - 综合管理服务费
扩募项目公司的管理咨询服务费= 浮动运营管理费 - 综合管理服务费 = 当年经审计的仓储租赁收入 [1] × 浮动比例 [2] - 综合管理服务费
基金管理费 = (本基金首次发行的募集规模+本次扩募基金平价模拟发售规模) × 固定比例
托管费 = (本基金首次发行的募集规模 + 本次扩募基金平价模拟发售规模) × 固定比例
其他费用 = 预算金额

注 1：仓储租赁收入指项目公司的租金及物业管理服务费收入。

注 2：当预测期内首批项目公司及拟购入项目公司各年度经审计的仓储租赁收入处于不同收入区间时，费率标准会相应发生变化。首批项目公司 2023 年度的预测仓储租赁收入为人民币 350,850,008.95元，2024 年度的预测仓储租赁收入为人民币 369,520,924.62 元。拟购入项目公司 2023 年度的预测仓储租赁收入为人民币 125,357,328.09 元，2024 年度的预测仓储租赁收入为人民币 128,272,707.94 元。

(5) 利息支出为项目公司向资产支持专项计划支付借款利息时产生的不能抵扣的增值税进项税，利息收入为货币资金产生的存款利息收入。

(6) 对于 2023 年度以及 2024 年度，由于本可供分配金额测算报告未考虑预测期内可能发生的非经常性损益项目、可能收到的政府补助、可能发生的应收款项坏账准备的转回、可能发生的营业外收支项目，因此预测期内，其他收益、信用减值损失、营业外收入和营业外支出金额为 0。

(7) 所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。纳税调整是由于项目公司向资产支持专项计划支付的利息支出金额超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额，超出金额需进行纳税调增。预测期内递延所得税费用是由于租金收入会计计量金额和实收租金的差异及投资性房地产折旧摊销额导致的会计利润和应纳税所得额之间的差异形成的。

根据税法规定，各项目公司的企业所得税税率均为 25%。现行税收法规尚无针对资产支持专项计划的明确税收政策，经资产支持专项计划管理人中金公司与其主管税务机关确认，资产支持专项计划的印花税、增值税及所得税等相关税收可由基金财产支出。本基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。即：

当期所得税费用 = 纳税调整后的税前利润 × 企业所得税税率
递延所得税费用 = (租金收入会计计量金额和实收租金差异 – 投资性房地产折旧摊销额导致的会计利润和应纳税所得额之间的差异) × 企业所得税税率

(8) 基础设施项目资产的折旧与摊销为投资性房地产的折旧摊销额、办公设备的折旧额和租赁佣金的摊销额。

(9) 如附注 5.17 所述，本基金本次扩募所募集的资金，扣除本基金本次扩募相关的必要税费 (如有)，假设 100%投资于第 2 期专项计划，用于第 2 期专项计划向原始权益人支付拟购入项目公司股权的对价以及向拟购入项目公司发放借款。第 2 期专项计划向拟购入项目公司发放借款用于偿还拟购入项目公司于预测期期初的借款、支付对原始权益人宣告的股利 (含因股利分配需替原始权益人代缴的所得税) 及偿付拟购入项目公司于预测期期初的应付利息。

基础设施更新、改造等资本性支出为本基金管理人根据历史情况、第三方评估机构的工程技术尽调结果及外部管理机构确认的更新改造计划对基础设施项目当年需要的重大更新改造支出作出的假设。

(10) 根据《操作指引》的要求，应收和应付项目的变动为模拟可供分配金额涉及的调整项。本基金相关调整项包括应收及应付款项的变动、租金收入会计计量金额与实收租金的差异、支付的租赁佣金。

应收款项余额的变动，请见附注 6.2 (1) 和附注 6.2 (2) 。应付款项余额的变动主要是其他应付款余额的变动，假设基金管理费、托管费、浮动运营管理费和专业服务费按合同约定当年计提下年支付。因此，其他应付款的余额在预测期内会相应发生变动。

租金收入会计计量金额与实收租金的差异是由于：根据企业会计准则，租金收入应按照直线法在合同期限内分摊，因此基础设施资产租金收入会计计量金额与实收租金之间存在差异。

租赁佣金是指预测期内新签租赁合同相应需支付的租赁佣金，假设每个新签合同的平均租赁佣金金额为该合同首月的不含税租金及物业管理服务费。

(11) 根据《操作指引》的要求，未来合理的相关支出预留是税息折旧及摊销前利润调整为模拟可供分配金额涉及的调整项，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。本基金相关调整项包括预测的重大资本性支出和预留经营活动所需现金。预测的重大资本性支出是本基金管理人根据历史情况、第三方评估机构的工程技术尽调结果及外部管理机构确认的更新改造计划对基础设施项目未来需要的重大更新改造支出作出的假设。预留经营活动所需现金为当年计提、下年将支付的浮动运营管理费和基金管理费、托管费、专业服务费等。

(12) 该调整项以《操作指引》将税息折旧及摊销前利润调整为模拟可供分配金额涉及的调整项第八项“其他可能的调整项“为依据。根据基金运作期内资金使用安排，本基金拟按计划向投资者分配项目公司在被本基金购入前其账面留存的期初现金 。

首批项目公司期初现金的分配机制：根据基金本次扩募招募说明书披露，2023 年度和 2024 年度的全年模拟分配期初现金的金额分别为人民币 6,000 万元和人民币 4,800 万元。

拟购入项目公司以截至 2022 年 12 月 31 日的拟购入项目公司模拟汇总净资产表为基础测算，在完成本次扩募前拟购入项目公司相关应付账款、预收账款、其他应付款中的其他项目等支付后，预计可用于基金运作期内重大资本性支出或分派的期初现金余额约为人民币 1.43 亿元。

此外，根据《股权转让协议》约定，在模拟汇总净资产表基准日 (2022 年 12 月 31 日) 至权利义务转移日期间内，拟购入项目公司发生损益的 (即交割资产净值与模拟资产净值存在差额)，应当按照收益归第 2 期专项计划享有、损失由拟购入项目公司境外股东承担的原则进行处理。故在第 2 期专项计划成立、并完成以权利义务转移日为基准日的交割审计后，拟购入项目公司账面或将形成新增现金。

拟购入项目公司期初现金的分配机制：基金管理人在不影响基础设施正常运营及维修改造等资本性支出、最大限度保障投资人利益和市场稳定的前提下，拟按如下原则对拟购入项目公司期初现金进行分配：2023 年度和 2024 年度拟分配期初现金的金额分别约为人民币 2,054 万元、人民币 2,177 万元，占拟购入项目公司当期期初货币资金余额比例与首批项目公司当期分配期初现金的金额占当期期初货币资金余额比例相同。

预测期内，如上述其他调整项发生变化的，基金管理人应在与基金托管人协商一致并根据法律法规规定履行相关程序后相应调整并提前公告。

(13) 基于目前预测的合并现金流，本基金在预留了未来合理的相关支出后，预计仍具备充足的货币资金，因此在预测期内的各期间，假设本基金按照模拟可供分配金额的 100% 向投资者分配股利。

根据本基金 2022 年年度报告，本基金 2022 年度剩余未分配的可供分配金额为人民币 132,021,471.31 元，预计将于 2023 年度向投资者分配。本基金已于 2023 年 3 月 31 日发布了 2023 年第一次分红公告，此次分配人民币 132,015,000.00 元。

(14) 根据本基金的基金合同，基金费用包括支付给外部管理机构的运营管理费、支付给基金管理人和专项计划管理人的管理费、支付给基金托管人及计划托管人的托管费等。运营管理费、基金管理人和专项计划管理人的管理费计入管理人报酬科目，基金托管人及计划托管人的托管费计入托管费科目。附注 6.1(4) 已经对上述费用进行了详细披露。

即：
管理人报酬 = 运营管理费+ 基金管理费 = 综合管理服务费 + 管理咨询服务费 + 基金管理费
综合管理服务费 = 不含税运营收入 × 固定比例

首批项目公司的管理咨询服务费 = 固定运营管理费 + 浮动运营管理费 - 综合管理服务费 = 本基金首次发行的募集规模 × 固定比例+ 当年经审计的仓储租赁收入 × 浮动比例 - 综合管理服务费

扩募项目公司的管理咨询服务费[3] = 浮动运营管理费 - 综合管理服务费 = 当年经审计的仓储租赁收入 × 浮动比例 - 综合管理服务费

基金管理费 = (本基金首次发行的募集规模+本次扩募基金平价模拟发售规模) × 固定比例

托管费 = (本基金首次发行的募集规模+本次扩募基金平价模拟发售规模) × 固定比例

注 3：上述拟购入项目公司管理咨询服务费的收费机制将在本基金依法完成变更注册程序、经基金份额持有人大会审议通过并完成扩募发售后，于新基金合同生效日起生效。

6.2 模拟合并现金流量表预测附注和具体假设

(1) 仓储租赁收到的现金包含租金收入和物业管理服务费收入、增值税销项发生额、相关应收账款余额在预测期内的变动及租金收入会计计量金额与实收租金的差异。假设预测期内租金收入能够按合同约定定期收取，不会发生坏账情况。由于单位租金每年存在一定涨幅，因此应收账款余额在预测期内也会相应上涨。

(2) 接受劳务支付的现金包含营业成本中的物业服务费、支付的租赁佣金及增值税进项税发生额。即：

接受劳务支付的现金 = 物业服务费 + 支付的租赁佣金 + 增值税进项税发生额

(3) 支付的各项税费包含税金及附加、当期所得税费用和支付的增值税。假设预测期内的各项税费当月发生当月支付，相关应交税费的余额在预测期内不会发生变动。

(4) 支付其他与经营活动有关的现金包含支付的开办费、运营管理费、专业服务费及基金管理费、托管费及增值税进项税发生额。假设预测期内固定运营管理费定期支付，相关往来款项无变动，开办费于 2023 年一次性支付。按照经审计的仓储租赁收入的浮动比例计算的浮动运营管理费、专业服务费、基金管理费和托管费本年计提下年支付。即：

支付其他与经营活动有关的现金 = 开办费 + 固定运营管理费 + 支付按照上年度经审计的仓储租赁收入的浮动比例计算的浮动运营管理费 + 专业服务费 + 基金管理费、托管费 + 增值税进项税发生额

(5) 取得利息收入收到的现金为银行存款利息收入。

(6) 购建投资性房地产、固定资产等长期资产所支付的现金为基础设施项目发生的重大资本性支出。假设预测期内的重大资本性支出当月发生当月支付。

(7) 投资支付的现金为本基金向原始权益人支付的拟购入项目公司股权购买款。

(8) 吸收投资收到的现金为基础设施基金本次扩募发行份额募集的资金。

(9) 偿还借款支付的现金为项目公司偿还对原始权益人控股的其他企业的委托借款金额。如附注5.17 所述，本基金本次扩募所募集的资金，扣除本基金本次扩募相关的必要税费 (如有)，假设100%投资于第 2 期专项计划，其中一部分资金用于第 2 期专项计划向拟购入项目公司发放借款用于偿还拟购入项目公司于预测期期初的借款。

(10) 向原始权益人分配股利支付的现金为支付预测期期初对原始权益人的应付股利和相应产生的应交代缴税金。本基金本次扩募募集的部分资金，将通过第 2 期专项计划，向项目公司发放借款，项目公司进而支付对原始权益人的应付股利以及因股利分配需替原始权益人代缴的所得税。

(11) 本基金假设按照模拟可供分配金额的 100%向投资者分配股利，当年宣告分配的股利下年支付。

(12) 偿付利息支付的现金包含应付利息余额的变动、项目公司向资产支持专项计划支付借款利息时产生的不能抵扣的增值税进项税的金额。

附件四　尽职调查报告

中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募、中金-普洛斯仓储物流基础设施2期资产支持专项计划

联合尽职调查报告

基金管理人：中金基金管理有限公司

计划管理人：中国国际金融股份有限公司

二〇二三年五月

声　明

中金基金管理有限公司作为基金管理人，已按照《证券法》、《证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》等法律法规的要求，对基础设施基金拟购入基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

尽职调查项目组成员签字：

李耀光	刘立宇	郭瑜	陈茸茸	吕静杰
周嘉辰	郑霜	王顺征	张博伦	白佳明

中金基金管理有限公司（盖章）

2023年5月18日

声 明

中国国际金融股份有限公司作为计划管理人，已按照《证券法》、《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）》、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》、《证券公司及基金管理公司子公司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尽职调查工作指引》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》等法律法规的要求，对拟购入基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告内容不存在因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

尽职调查项目组成员签字：

董 航　沈亚峰　梁 明　庄 园　刘靖滢

莫 弛　刘振东　陈科迪　方上鹏　郑兆恩

戎 静　汪子骐

中国国际金融股份有限公司（盖章）

2021 年 6 月 18 日

本项目是指中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”或“基金管理人”）按照《基础设施基金指引》设立的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“基础设施基金”或“基金”或“本基金”），拟通过扩募发售的募集资金认购中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“计划管理人”）拟按照《证券公司客户资产管理业务管理办法》《证券公司及基金管理公司子公司证券化业务管理规定》等有关规定设立的中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划（以下简称“第 2 期专项计划”或 “第 2 期资产支持专项计划” ），基础设施基金拟成为第 2 期专项计划发售的中金-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（以下简称“第 2 期资产支持证券”）的唯一持有人，通过第 2 期资产支持证券和拟购入项目公司等载体（以下统称“特殊目的载体”）获得拟购入基础设施项目全部所有权，拥有特殊目的载体及拟购入基础设施项目完全的控制权和处置权。

中金基金（作为基金管理人）和中金公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，认真履行了尽职调查义务，对基础设施基金拟购入基础设施项目以及业务参与人进行调查。本尽职调查报告所称业务参与人，包括原始权益人普洛斯中国控股有限公司（以下简称“原始权益人”或“普洛斯中国”）、外部管理机构普洛斯投资（上海）有限公司（以下简称“外部管理机构”或“上海普洛斯”）、基金托管人和计划托管人兴业银行股份有限公司（以下简称“兴业银行”或“托管人”）；本尽职调查报告中所称拟购入基础设施项目是指拟购入项目公司、拟购入基础设施资产的合称，其中拟购入项目公司是指直接拥有拟购入基础设施资产合法、完整产权的法人实体。

除非另有说明，本报告所呈列资料乃来自各种官方的政府刊物及其他刊物等公开信息，以及深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“评估机构”）编制的市场调研报告和资产估价报告，北京市海问律师事务所（以下简称“法律顾问”）出具的法律意见书，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“审计师”）编制的项目公司近三年财务报表审计报告和模拟合并财务报表（以下简称“模拟合并财务报表”）审计报告、尽调基准日的模拟汇总净资产表（以下简称“模拟汇总净资产表”）审计报告，和模拟可供分配金额测算报告（以下简称“可供分配金额测算报告”）的审核报告，普华永道咨询（深圳）有限公司北京分公司（以下简称“税务顾问”）编制的税务意见书，以及普洛斯中国及上海普洛斯提供的项目情况说明、境外法律意见书和其他证明材料。我们依据尽职调查结果以及我们收集的前述资料、报告（包括其陈述、

声明及假设）及信息编制本尽职调查报告。我们并无理由相信该等资料在任何重大方面失实或存在误导成分。除非另有说明，本尽职调查报告中使用而未单独定义的术语与《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》（以下简称“招募说明书”）、《中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划计划说明书》（以下简称《专项计划计划说明书》或“计划说明书”）项下相同的术语具有相同的含义。

尽调摘要

（一）业务参与人

本次拟购入基础设施项目涉及的主要参与机构较首次发行未发生变化，主要业务参与人尽调摘要如下:

1、原始权益人

拟购入基础设施项目的原始权益人为 GLP China Holdings Limited（中文名称为“普洛斯中国控股有限公司”，以下简称“普洛斯中国”），普洛斯中国为依据香港法设立且存续的公司；普洛斯中国通过各拟购入项目公司境外股东享有对相应拟购入项目公司及其持有的拟购入基础设施资产的所有权；普洛斯中国信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。普洛斯中国最近 3 年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

根据《原始权益人香港法律意见书》，普洛斯中国具有所需的企业能力、权利、权力和权限签署、交付其作为原始权益人签署的承诺函（“《普洛斯中国承诺函》”），并已采取一切必要的企业行动批准及授权签署、交付《普洛斯中国承诺函》及履行其在《普洛斯中国承诺函》项下的义务；普洛斯中国签署、交付《普洛斯中国承诺函》和履行其在《普洛斯中国承诺函》项下的义务，不违反任何现行在香港有效且适用于普洛斯中国的法律或法规及公司章程；普洛斯中国已采取一切必要的企业行动批准及授权普洛斯中国透过其作为间接股东的权利转让予基础设施基金。

根据《青岛普洛斯境外股东巴巴多斯法律意见书》《鹤山普洛斯境外股东香港法律意见书》及《重庆普南境外股东新加坡法律意见书》，各拟购入项目公司境外股东有权签署《第 2 期专项计划股权转让协议》，并已采取一切必要行动授权签署、履行/执行《第 2 期专项计划股权转让协议》；上海普洛斯已就签署《第 2 期专项计划股权转让协议》、各拟购入项目公司已就签署《第 2 期专项计划股权转让协议》相关事宜获得了合法、有效的内部授权。截至本尽调报告出具之日，各拟购入项目公司境外股东持有的相应拟购入项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；各拟购入项目公司已经分别根据 958 号文的规定及相关贷款合同的约定、重庆市地方规范性法律文件的规定相应取得了相关贷款行交通银行股

份有限公司青岛分行（“交行青岛分行”）出具的《同意函》（“交行青岛分行同意函”）、中国银行股份有限公司广州天河支行（“中行天河支行”）出具的《同意函》（“中行天河支行同意函”）、重庆市巴南区规划和自然资源局（“巴南区规自局”）出具的《重庆市巴南区规划和自然资源局关于支持普洛斯重庆普南物流园项目参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）的复函》（“巴南区规自局复函”），各拟购入项目公司境外股东有权以符合中国法律及相应地方规范性法律文件规定的方式将拟购入项目公司 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

《第 2 期专项计划计划说明书》《第 2 期专项计划标准条款》《第 2 期专项计划认购协议》《第 2 期专项计划托管协议》《第 2 期专项计划股权转让协议》及《第 2 期专项计划股东借款合同》等第 2 期专项计划文件的内容不违反中国法律的强制性规定，经相关当事人适当签署并满足该等文件约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；拟购入项目公司股权（以下简称“标的股权”）的股权转让安排作为本次扩募发售及新购入基础设施项目整体安排项下的一个组成部分，本次标的股权转让价格的确定方式是公允的；上述的交易适当完成后，基础设施基金即可通过持有第 2 期资产支持专项计划的全部第 2 期资产支持证券而取得全部拟购入项目公司的 100%股权，从而间接取得全部拟购入基础设施资产的所有权。

2、外部管理机构

上海普洛斯为合法存续的有限责任公司，上海普洛斯为拟购入基础设施项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质，上海普洛斯具有丰富的基础设施项目运营管理经验，并已配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名；上海普洛斯已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理结构健全；上海普洛斯不存在影响持续经营的重大法律障碍，上海普洛斯最近 3 年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

上海普洛斯作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，根据运营管理服务协议的约定为本基金及基础设施项目提供运营管理服务。根据外部管理机构的说明，在作为外部管理机构期间，其可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的

或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系。

根据上海普洛斯现行有效的公司章程、上海普洛斯股东签署的《普洛斯投资（上海）有限公司股东决定》，上海普洛斯已就签署《运营管理服务协议》、并根据协议约定为拟购入基础设施项目提供运营管理服务等事宜获得了合法、有效的内部授权。

上海普洛斯在以上所述方面具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（以下简称“《上交所审核关注事项（试行）》”）第九条规定的担任基础设施基金和拟购入基础设施项目的外部管理机构的资质和权限。

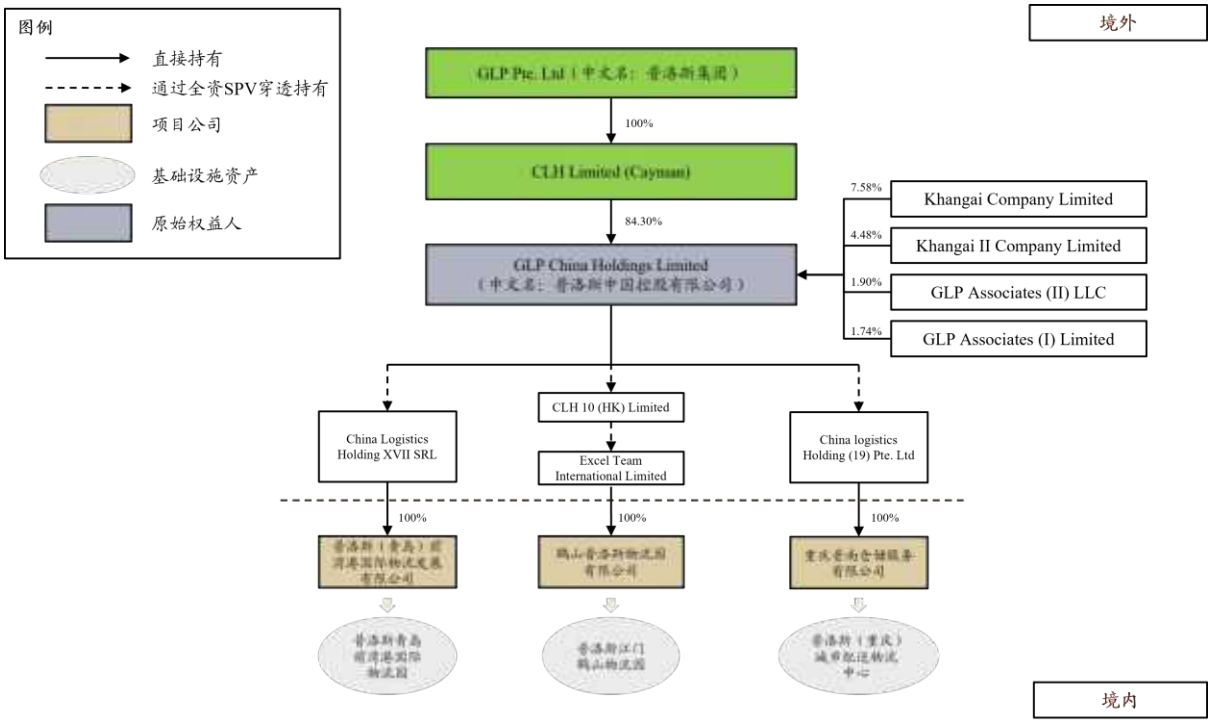
3、基金托管人与计划托管人

经核查，基金托管人继续由兴业银行担任，计划托管人与基金托管人为同一人，拟由兴业银行担任。兴业银行具有证券投资基金托管资格，符合《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）第六条、《基础设施基金指引》第六条、《上交所审核关注事项（试行）》第六条及《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》第七条第（一）至（四）项及第（七）项规定的担任基金托管人/计划托管人的资质及权限。

（二）拟购入项目公司的法律情况

截至本报告出具之日，本项目涉及的 3 个拟购入项目公司为外商独资企业。具体持股情况如下图所示:

图 0-2-1：普洛斯中国及拟购入基础设施资产概况图



各拟购入项目公司基本信息详见下表：

表 0-2-1：拟购入项目公司基本信息

序号	项目公司注册名称	项目名称	法定代表人	成立日期	注册资本	注册地址	经营范围
1	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	普洛斯青岛前湾港国际物流园	马晓杰	2006 年 6 月 27 日	3,800 万美元	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区前湾保税港区月湾路 7 号（A）	工业及物流仓储设施的开发、经营管理以及提供相关的咨询服务。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）
2	鹤山普洛斯物流园有限公司	普洛斯江门鹤山物流园	宋舸	2014 年 6 月 4 日	3,370 万美元	鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、2 号之一、2 号之三、6 号、6 号之一、6 号之二	仓储服务，物流仓储设施的建设、经营及相关的咨询和服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	项目公司注册名称	项目名称	法定代表人	成立日期	注册资本	注册地址	经营范围
3	重庆普南仓储服务有限公司	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	刘希良	2011 年 11 月 15 日	4,400 万美元	重庆市巴南区南彭镇街上	一般项目：仓储服务（不含危险化学品和危险废物）、工业设施的经营及相关咨询和管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查，并根据法律顾问提供的法律意见，各拟购入项目公司均为依法设立并合法存续的有限责任公司，均已完成工商注册登记，公司设立程序符合当时适用的《外资企业法》《公司法》的规定，目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定；各拟购入项目公司的股东均以货币方式对相应拟购入项目公司进行出资，截至尽职调查报告基准日，各拟购入项目公司股东持有的相应拟购入项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

各拟购入项目公司历史涉及的重大股权变动符合当时适用的《外资企业法》《公司法》的规定；各拟购入项目公司均不涉及重大重组的情形，各拟购入项目公司现行有效的公司章程及公司章程中规定的各拟购入项目公司组织机构符合《公司法》的规定。

各拟购入项目公司合法持有相应拟购入基础设施资产，拥有相应拟购入基础设施资产的不动产权属证书；各拟购入项目公司独立拥有相应拟购入基础设施资产的房屋所有权及土地使用权，有权占有并出租相应的拟购入基础设施资产物业；各拟购入项目公司不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权等知识产权；各拟购入项目公司重大合同内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

各拟购入项目公司作为资产持有的特殊目的载体，公司内部未设立除董事会、监事、总经理、经理、副经理、财务经理外的任何其他部门和组织，主要委托上海普洛斯进行日常运营管理。拟购入项目公司的法定代表人是各拟购入项目公司财务管理工作最终负责人，同时拟购入项目公司需遵守普洛斯中国的财务管理制度和内部审计制度，相关制度规范了拟购入项目公司的会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了相关人员的相应职责，从制度上保障了拟购入项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

此外，拟购入项目公司在报告期内均有会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告，并以自己的名义在银行开户且独立纳税，因此拟购入项目公司虽并未设立财务会计部门，但由于财务制度的有效性和外部审计的独立性，符合财务独立性要求。

各拟购入项目公司在报告期内均不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；各拟购入项目公司在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；各拟购入项目公司报告期内不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

除了普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权被办理抵押登记（“普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担”）并已取得交通银行股份有限公司青岛分行出具的关于同意提前偿还贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有）及青岛普洛斯股权转让的《同意函》、普洛斯江门鹤山物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权被办理抵押登记及普洛斯江门鹤山物流园一期项目租金收入的应收账款被办理质押登记（统称为“普洛斯江门鹤山物流园资产负担”）并已取得中国银行股份有限公司广州天河支行出具的关于同意鹤山普洛斯股权转让事宜的《同意函》外，拟购入项目公司不存在其他抵押、质押等权利限制，公司股权转让行为合法有效。

（三）拟购入项目公司的业务及财务情况

1、拟购入项目公司的行业情况及竞争状况

仓储物流行业是实体经济的有机组成部分，推动仓储物流行业的高质量发展，可以降低电商行业、零售业、制造业等相关行业的物流成本水平，促进居民消费，增强实体经济活力。我国仓储物流行业的监管体制、发展规划和政策法规逐步完善，为行业的发展奠定了政策基础，有利于行业持续发展。

我国仓储物流行业整体仍处发展期，未来居民消费能力的提高，城镇化的发展，以及电商行业、零售行业、第三方物流、制造业等相关行业的持续发展，将驱动仓储物流行业整体需求的增长。

拟购入基础设施项目所在的环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈高标库市场较为发达，在全国占有较高比例。未来城市群经济的发展有望促进区域需求的增长，

同时土地集约利用导致新增仓储物流用地规模受到挤压，上述地区仓储物流资产的稀缺性可能逐渐提高。普洛斯作为目前国内仓储物流行业市场领先的企业，在资产管理规模、历史经营业绩、租户质量和储备等方面具有显著优势。

仓储物流行业也面临行业竞争加剧，电商自建仓库，发达地区新增土地供应有限等挑战因素。仓储物流项目在维持较高出租率并同时达到租金目标等方面，将面临激烈的市场竞争。项目经营期间，需要面对经营成本控制、项目交易、对外融资、安全环保、合规经营等方面的挑战，值得关注。

总体来看，优质的仓储物流基础设施资产通过市场化的运营管理，可以获得稳定的现金流，运营风险可控，是公募基础设施证券投资基金理想的投资标的。

2、拟购入项目公司的主营业务及经营情况

各拟购入项目公司运营相应的拟购入基础设施资产取得的运营收入主要为其基于与相应拟购入基础设施资产租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理费收入等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，营业收入及净利润整体稳定持续。

报告期内，各拟购入项目公司持有仓储物流基础设施，由拟任外部管理机构的上海普洛斯统一运营，收入由拟购入项目公司开立的银行账户直接收取。

根据法律顾问的核查，拟购入项目公司已签署且正在履行或将要履行与拟购入基础设施资产运营或本次拟购入基础设施项目的重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

3、利益冲突及关联交易

根据原始权益人普洛斯中国的说明，普洛斯中国及其同一控制下的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理了在基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（以下简称“竞品项目”），因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在同业竞争关系。

原始权益人普洛斯中国实际控制的上海普洛斯作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，在作为外部管理机构期间，其可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原

始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系。

根据拟购入项目公司审计报告，报告期内各拟购入项目公司在借款、接受劳务及出租拟购入基础设施资产方面，存在关联交易的情况。根据北京市海问律师事务所出具的法律意见，截至 2022 年 12 月 31 日仍在履行的关联交易相关合同项下的内容符合《普洛斯中国控股有限公司关联交易决策制度》的规定，且不违反中国法律的强制性规定，合法有效；该等关联交易定价不存在显失公允的情形。

经核查，报告期内上海普洛斯为拟购入项目公司以及其他仓储物流项目提供服务并收取费用的标准基本一致。普洛斯企业发展（上海）有限公司为拟购入项目公司以及其他仓储物流项目提供服务并收取费用的标准基本一致。部分拟购入项目公司与关联方签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》与同类租赁合同租金无偏离 20%以上的情况，且该等租金收入在报告期内占拟收购拟购入基础设施项目总营业收入的 0.05%、0.15%和 0.17%，不影响基础设施项目的市场化运营。

就上述业务竞争可能引发的利益冲突风险，原始权益人、上海普洛斯拟采取如下风险缓释措施:

（1）根据普洛斯中国出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，在普洛斯中国及其同一控制下的关联方持有基础设施基金份额超过 10%的期间内，对于普洛斯中国及其关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理的竞品项目，原始权益人承诺：普洛斯中国及其关联方将公平地对待其在中国境内以自有资金投资、持有或管理的物流仓储项目及基础设施基金所持有的物流仓储项目，不会将拟购入项目公司已取得的或本应由拟购入项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，原始权益人不会、且将敦促关联方不得利用原始权益人及原始权益人同一控制下的关联方持有基础设施基金份额超过 10%的地位或利用该地位获得的信息作出不利于拟购入项目公司及拟购入基础设施资产而有利于其他以自有资金投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。此外，为了更好的防范利益冲突，原始权益人的实控人普洛斯集团设立了利益冲突委员会，利益冲突委员会将以平等和合理的方式在存在投资策略重叠的 REITs 或私募基金间进行资产分配决策;

（2）根据上海普洛斯出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，在其担任基础设施

基金外部管理机构期间内，对于上海普洛斯或其关联方以自有资金投资及持有的或上海普洛斯运营管理的、在拟购入基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与拟购入基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（“竞品项目”），上海普洛斯承诺：上海普洛斯将公平地对待其自身或其关联方在中国境内所投资或管理的物流仓储项目及基础设施基金所持有的物流仓储项目，不会将拟购入项目公司已取得的或本应由拟购入项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。上海普洛斯不会，且将敦促关联方不得利用上海普洛斯作为外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于拟购入项目公司及拟购入基础设施资产而有利于其他上海普洛斯或其关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生；

（3）根据基金管理人、各拟购入项目公司与上海普洛斯签署的《运营管理服务协议》的约定，上海普洛斯进一步承诺其作为外部管理机构受委托从事拟购入基础设施项目运营管理，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动；其作为外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行《运营管理服务协议》项下职责出现利益冲突的，其作为外部管理机构应当事先通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其持有人的利益。

基于上述，基金管理人和专项计划管理人认为，原始权益人、外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

4、拟购入项目公司的财务状况分析

各拟购入项目公司近三年的单体财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告（详见附件：拟购入项目公司三年财务报表）。

各拟购入项目公司模拟合并财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“毕马威华振审字第 2303498 号”的审计报告。报告期内，底层各拟购入项目公司合并口径资产总额总体保持稳定， 2020 年末、2021 年末和 2022 年末，合并口径资产总额分别为 127,730.63 万元、122,516.71 万元和 121,843.59

万元。2020 至 2022 年度，合并口径营业收入分别为 8,858.40 万元、11,111.55 万元和 11,862.78 万元；合并口径净利润分别为-2,280.84 万元、-1,936.41 万元和-788.45 万元；2020 至 2022 年度，合并口径净资产收益率分别为-3.63%、-3.15%和-1.30%，主要由于部分项目在过去三年中存在分期建设的新完工部分，同时三年按成本法记投资性房地产，因而存在较大的折旧摊销所致。各拟购入项目公司模拟合并财务报表及财务分析具体内容请详见“第四章 拟购入项目公司的业务及财务情况”之“四、拟购入项目公司的财务状况分析”之“（一）模拟合并财务报表情况”及“（二）主要财务指标分析”的相关内容。

鉴于拟购入项目公司于报告期后、权利义务转移日前拟发生利润分配及部分关联款项清偿等调整事项，为模拟经上述调整后的截至报告期末的报表情况以及模拟合并入中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金截至 2022 年 12 月 31 日的报表情况，中金基金编制了基于若干假设的于 2022 年 12 月 31 日的中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司模拟汇总净资产表（以下简称“模拟汇总净资产表”），由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对上述模拟汇总净资产表进行了审阅，并出具了编号为“毕马威华振专字第 2300730 号”的审阅报告。模拟汇总净资产表具体内容请详见“第四章 拟购入项目公司的业务及财务情况”之“四、拟购入项目公司的财务状况分析”之“（三）基础设施项目模拟汇总净资产表情况”的相关内容。

5、期后事项

本基金经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入基础设施项目等相关法律法规允许的用途。

拟购入项目公司纳入本基金后，拟购入项目公司作为基金持有拟购入基础设施资产的特殊目的载体，根据《公司章程》设置符合《公司法》等规定的最低人数，不设董事会，公司法定代表人由执行董事担任。拟购入项目公司法定代表人、执行董事、监事由基金管理人指定人员担任。

本基金运作过程中，基金管理人将继续按照法律法规规定和《基金合同》约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，上海普洛斯作为基金首次发售时委托的外部管理机构，将继续受托作为外部管理机构负责本次扩募发售拟购入的基础设施项目

的部分运营管理职责。基金管理人、上海普洛斯已与各拟购入项目公司就本基金签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

本基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将继续按照法律法规规定，并依据《基金合同》《基金托管协议》《专项计划托管协议》，以及与基金管理人、专项计划管理人、拟购入项目公司签署的《账户监督协议》，监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

中金公司作为计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）签署股权转让协议，资产交割的主要安排流程如下:

1、拟购入项目公司股东与中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）及其他相关方签署《第 2 期专项计划股权转让协议》，《第 2 期专项计划股权转让协议》自签署之日成立，自第 2 期专项计划设立日生效。

2、基金扩募及第 2 期专项计划正式设立；基金认购第 2 期专项计划的全部基础设施资产支持证券；中金基金与原始权益人完成物件交割；基金通过第 2 期专项计划成为各拟购入项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。第 2 期专项计划设立日为权利义务转移日。

3、拟购入项目公司完成项目工商登记变更，由中金公司（代表第 2 期专项计划份额持有人的利益）登记为拟购入项目公司股东。

4、第 2 期专项计划向各拟购入项目公司发放股东借款，用于（1）拟购入项目公司向原股东支付分红款及预提所得税（“拟购入项目公司分红”）；（2）偿付拟购入项目公司借款本金及其应付利息（如有）（“拟购入项目公司特定债务”）。

5、根据相关银行出具的《同意函》，同意相关项目公司提前偿还相关贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自贷款清偿次日起的约定时间内协助相关项目公司向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。根据相应拟购入项目公司拟签署的《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，相应拟购入项目公司特定债务清偿完毕、特定担保已经全部解除并已办理完

毕相关资产抵押/应收账款质押登记注销手续为计划管理人向对应拟购入项目公司境外股东支付股权转让价款的先决条件之一。

6、第 2 期专项计划向拟购入项目公司原股东支付股权转让价款。

上述安排为根据相关监管规定拟定的步骤和流程，未来交割的实际操作过程中将根据有关机构的实际要求办理。

（四）拟购入基础设施资产

1、拟购入基础设施资产概况

拟购入基础设施资产由 3 个仓储物流园组成，与本基金已持有基础设施资产为同一类型。拟购入基础设施资产建筑面积合计约 451,631.13 平方米，可租赁面积 455,575.20 平方米，2022 年 12 月末时点平均出租率为 87.46%。戴德梁行对拟购入基础设施资产进行了评估，并出具了拟购入基础设施资产的估价报告。报告显示拟购入基础设施资产截至 2022 年 12 月 31 日合计估值约 15.72 亿元，平均估值单价 3,481 元/平方米。拟购入基础设施资产基本情况如下表所示:

表 0-4-1：拟购入基础设施资产基本情况

序号	项目名称	项目所在地	建筑面积（平方米）	可租赁面积[1]（平方米）	截至 2022 年 12 月末时点出租率	截至 2022 年 12 月 31 日估值（万元）	估值单价（元/平方米）[2]	估值占比
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	山东省青岛市	120,756.01	123,854.94	98.19%	56,200	4,654	35.75%
2	普洛斯江门鹤山物流园	广东省江门市	121,335.29	124,522.49	85.70%	50,800	4,187	32.32%
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	重庆市	209,539.83	207,197.77	82.11%	50,200	2,396	31.93%
合计			**451,631.13**	**455,575.20**	**87.46%**	**157,200**	**3,481**	**100.00%**

注 1：可租赁面积为以产权方提供之《项目情况说明》《租赁明细表》以及《租赁合同》等资料统计所得;

注 2：估值单价=估值/建筑面积，取整至个位。

2、拟购入基础设施资产的权属情况

（1）拟购入基础设施资产权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记。拟购入项目公司拥有相应拟购入基础设施资产的不动产权属证书，为该等拟购入基础设施资产的合法使用权人和/或所有权人。

（2）除前述“普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担”和“普洛斯江门鹤山物流园资产负担”之外，拟购入基础资设施资产或拟购入项目公司股权无其他附着债务等他项权利，未发现拟购入基础设施资产物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

（3）各拟购入项目公司从事将其持有的相应拟购入基础设施资产对外出租用于物流仓储及配套用途的业务无需取得特别的经营资质。

3、拟购入基础设施资产的合法合规性

（1）各拟购入项目公司已按照当时适用的法律法规及政府主管部门的要求，就各拟购入基础设施资产依法分别取得了本尽调报告所列固定资产投资管理相关手续文件，该等项目手续合法合规。

（2）青岛普洛斯未提供普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的环保验收文件，鹤山普洛斯未提供普洛斯江门鹤山物流园的环保验收文件。根据《建设项目环境保护管理条例》及 2021 年 1 月 1 日开始施行的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》的规定，非危险品仓储业已不再纳入环评管理。根据普洛斯中国说明，普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目、普洛斯江门鹤山物流园不涉及油库、气库和有毒、有害、危险品仓储等内容；青岛普洛斯不存在因没有一期项目环保验收文件鹤山普洛斯不存在因没有普洛斯江门鹤山物流园环保验收文件或因违反国家和地方关于环境保护、环境影响评价方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。青岛普洛斯已聘请第三方专业机构青岛华汇新能环境科技有限公司就普洛斯青岛前湾港国际物流园项目进行企业自主环保验收监测，并于 2022 年 11 月收到《普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流建设项目竣工环境保护验收监测报告》，该环保验收监测报告载明普洛斯青岛前湾港国际物流园项目符合建设项目竣工环保验收要求，具备验收条件，可通过验收。鹤山普洛斯已就普洛斯江门鹤山物流园项目进行企业自主环保验收，于 2022 年 12 月出具《普洛斯鹤山物流园项目竣工环境保护验收报告表》并于 2023 年 2 月 10 日取得验收意见，该环境保护验收意见载明普洛斯江门鹤山物流园项目采取的污染物处理处置措施可行，验收监测结果表明各类污染物满足相应的排放标准，具备了建设项目竣工环境保护验收的条件，验收工作组同意本项目通过竣工环保验收。经基金管理人、计划管理人及

法律顾问核查，认为：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目无环保验收文件的情形未对普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的权属或合法性构成实质不利影响。

（3）各拟购入项目公司在报告期内在安全生产领域不存在失信记录。详细情况请参考第三章中关于拟购入项目公司经营合法合规性及商业信用情况部分的调查。

4、拟购入基础设施资产的使用现状及维护情况

（1）拟购入基础设施资产分别位于环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈内的核心城市辐射圈内，离城市近，交通网络成熟，产业聚集度高，基础设施完善，为项目的后续运营业绩提供了好的外部环境。

（2）根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》，并经基金管理人、计划管理人实地考察，拟购入基础设施资产主体结构均完好，外观均无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

（3）拟购入基础设施资产均已购买了财产一切险、财产一切险下营业中断险及公众责任险，未来外部管理机构将于各拟购入基础设施资产相关保险到期前进行续保。

（4）外部管理机构和普洛斯企发将根据拟购入基础设施项目历史成本数据、资产现时状况及楼龄等情况，对拟购入基础设施资产进行定期和不定期的维修保养和改造更新。

5、拟购入基础设施资产所处的行业及区域情况分析

根据戴德梁行提供的区域宏观经济、仓储物流市场以及可比竞品分析数据，目前拟购入基础设施资产所处区域的宏观经济历史发展情况，以及仓储物流市场和项目竞争情况，整体有利于拟购入基础设施资产现金流的稳定。

6、拟购入基础设施资产的现金流

经调查，拟购入基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，租金及管理费基于市场化定价；收入均来自于市场化租户，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

拟购入基础设施项目近三年内总体保持盈利，经营性净现金流为正；拟购入基础设施项目现金流持续、稳定，近三年未出现显著异常波动。3 个拟购入项目公司 2020-2022 年现金流情况详见下表:

表 0-4-2：拟购入项目公司近三年现金流情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	118,627,833.87	111,115,504.30	88,583,968.22
税金及附加	18,464,656.62	18,588,346.43	15,768,520.77
物业管理费	13,787,243.34	13,443,412.33	11,883,707.87
调整后运营净收益	86,375,933.91	79,083,745.54	60,931,739.58
一、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司			
营业收入	43,190,672.40	31,938,396.52	24,028,873.77
税金及附加	6,039,086.21	6,106,330.04	3,077,876.39
物业管理费	3,823,594.23	3,452,349.69	2,583,625.29
调整后运营净收益	33,327,991.96	22,379,716.79	18,367,372.09
二、鹤山普洛斯物流园有限公司			
营业收入	37,860,889.82	40,271,258.35	27,074,720.35
税金及附加	4,807,065.91	4,886,590.46	4,836,947.31
物业管理费	4,512,624.63	4,390,761.55	3,949,060.46
调整后运营净收益	28,541,199.28	30,993,906.34	18,288,712.58
三、重庆普南仓储服务有限公司			
营业收入	37,576,271.65	38,905,849.43	37,480,374.10
税金及附加	7,618,504.50	7,595,425.93	7,853,697.07
物业管理费	5,451,024.48	5,600,301.09	5,351,022.12
调整后运营净收益	24,506,742.67	25,710,122.41	24,275,654.91

注：1. 营业收入、税金及附加、物业管理费摘自各拟购入项目公司近三年经审计的单体财务报表附注及利润表补充资料；

2. 表中物业管理费为物业服务费及综合管理服务费合计；

3. 表中调整后运营净收益=营业收入-税金及附加-物业管理费。

拟购入基础设施项目租金及管理费来源合理分散，来源于 24 个市场化租户；2022 年度，租户 A 及其关联方 A1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 18.21%；租户 B 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.01%；租户 C 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.20%；租户 D 及其关联方 D1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.31%，租户 E 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 10.37%。重要现金流提供方历史租金支付情况正常，目前租赁情况正常，换租风险可

控，详见“第五章 拟购入基础设施资产”之“六、租约及历史现金流情况”之“（四）重要现金流提供方”。

7、拟购入基础设施资产的估值情况

根据经戴德梁行出具的估价报告以及《资产评估法》的相关规定，由于拟购入基础设施资产为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据拟购入基础设施资产的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次估价拟购入基础设施资产价值的评估方法。

根据戴德梁行出具的估价报告，截至 2022 年 12 月末，3 个拟购入基础设施资产估值合计 15.72 亿元，由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。

截至 2021 年 12 月末，3 个拟购入基础设施资产账面价值合计 10.56 亿元，物业增值合计 5.16 亿元，物业增值率 48.79%；其中拟购入基础设施资产账面原值合计 12.99 亿元，累计折旧合计 2.42 亿元，剔除累计折旧影响的物业增值率为 21.03%。拟购入基础设施资产估值与账面价值的比较情况详见下表:

表 0-4-3：拟购入基础设施资产估值情况

项目名称	截至 2022 年 12 月 31 日评估值（万元）	评估值单价（元/平方米）	截至 2021 年 12 月 31 日账面价值[1]（万元）	账面原值（万元）	截至 2021 年 12 月 31 日累计折旧（万元）	物业增值（万元）	增值率[2]
普洛斯青岛前湾港国际物流园	56,200.00	4,654	27,769.57	33,466.02	5,696.45	28,430.43	102.38%
普洛斯江门鹤山物流园	50,800.00	4,187	33,534.00	38,377.67	4,843.67	17,266.00	51.49%
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	50,200.00	2,396	44,345.47	58,036.71	13,691.24	5,854.53	13.20%
合计	**157,200.00**	**3,481**	**105,649.04**	**129,880.40**	**24,231.36**	**51,550.96**	**48.79%**

注 1：账面价值指账面净值，即账面原值-累计折旧；
注 2：增值率=（截至 2022 年 12 月 31 日评估值-截至 2021 年 12 月 31 日账面价值）/截至 2021 年 12 月 31 日账面价值，拟购入项目公司自 2022 年 1 月 1 日起对投资性房地产会计计量方法由成本法变更为公允价值模式，故该表中账面价值对比时间点为 2021 年末。

8、拟购入基础设施资产的现金流预测

根据戴德梁提供的估价报告及上述相关假设，拟购入基础设施资产 2023 年、2024 年及 2025 年现金流预测情况详见下表。该预测是在戴德梁行基于上述假设测算的，相关假设存在一定不确定性，因此本预测结果不代表对拟购入基础设施资产运行期间实际现金流的保证。下述现金流预测是对拟购入基础设施资产现金流情况的分析，基金未来两年可分配金额预测情况，请参考基金可供分配金额测算报告。

表 0-4-4：拟购入项目公司未来三年现金流情况

单位：元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
运营收入合计	**120,630,347**	**123,729,601**	**133,494,056**
运营净收益合计	**83,969,889**	**86,350,966**	**94,950,423**
一、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司（普洛斯青岛前湾港国际物流园）			
运营收入	44,623,938	45,112,583	48,625,278
运营净收益	33,485,775	33,776,826	36,778,281
二、鹤山普洛斯物流园有限公司（普洛斯江门鹤山物流园）			
运营收入	40,154,129	42,491,579	45,220,651
运营净收益	29,994,782	31,947,447	34,381,684
三、重庆普南仓储服务有限公司（普洛斯（重庆）城市配送物流中心）			
运营收入	35,852,280	36,125,439	39,648,127
运营净收益	20,489,332	20,626,693	23,790,458

注：1、运营净收益=运营收入（不含增值税）-运营支出-非运营支出-资本性支出，其中运营支出包括物业服务费、综合管理服务费，非运营支出包括增值税附加税、土地使用税、房产税、保险费等，运营收入、运营净收益预测值均取自《估价报告》；

2、历史现金流中，“物业管理费”包括物业服务费和综合管理服务费，其中综合管理服务费上海普洛斯收取的部分=运营收入（不含增值税）*3.0%。未来，上海普洛斯作为外部管理机构，将向项目公司收取的“综合管理服务费”=运营收入（不含增值税）*1.2%;

3、上述经营现金流中未考虑未来上海普洛斯受基金管理人委托而向项目公司收取的运营管理费中的“管理咨询服务费”。

（五）持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人

根据基金管理人及 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 说明，截至 2022 年 12 月 31 日，自身及其关联方、一致行动人合计持有基础设施基金份额比例不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人为 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited。

根据《第一大基金持有人香港法律意见书》并基于 GLP Capital Investment 4 出具的《董事证明书》，GLP Capital Investment 4 在该法律意见书出具日（2023 年 3 月 31 日）的前一年内，不存在未履行向本基金的投资者作出的公开承诺的情形，GLP Capital Investment 4 在该法律意见书出具日的前三年内，不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。符合《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》第七条规定的条件。

拟购入基础设施项目的风险揭示请参考本报告第七章。

目录

尽调摘要 5

第一章 尽职调查情况描述 25

一、尽职调查基准日 25

二、尽职调查的内容及程序 25

三、尽职调查的主要结论 32

第二章 业务参与人 34

一、原始权益人 34

二、外部管理机构 67

三、基金托管人及计划托管人 89

第三章 拟购入项目公司的法律情况 97

一、拟购入项目公司法律情况概述 97

（一）拟购入项目公司法律情况概述 97

二、拟购入项目公司一：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司 100

三、拟购入项目公司二：鹤山普洛斯物流园有限公司 109

四、拟购入项目公司三：重庆普南仓储服务有限公司 116

第四章 拟购入项目公司的业务及财务情况 125

一、拟购入项目公司的行业情况及竞争状况 125

二、拟购入项目公司的主营业务及经营模式 145

三、利益冲突及关联交易 153

四、拟购入项目公司的财务状况分析 158

五、期后事项 173

第五章 拟购入基础设施资产 176

一、拟购入基础设施资产概览 176

二、拟购入基础设施资产的权属情况 176

三、拟购入基础设施资产的合法合规性 183

四、拟购入基础设施资产的使用现状及维护情况 211

五、拟购入基础设施资产所处的行业及区域情况分析 219

六、租约及历史现金流情况 230

七、拟购入基础设施资产的估值情况 251

八、基础设施资产的现金流预测 257

第六章 持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人 261
第七章 拟购入基础设施项目的风险揭示 262
一、仓储物流行业的风险 262
二、基础设施基金的投资管理风险 263
附件：拟购入项目公司近三年财务报表 276
一、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司近三年财务报表 276
二、鹤山普洛斯物流园有限公司近三年财务报表 279
三、重庆普南仓储服务有限公司近三年财务报表 282

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本项目的联合尽职调查工作于 2022 年 5 月启动，于 2023 年 4 月 7 日结束，尽职调查报告的基准日为 2022 年 12 月 31 日，报告期为 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。除特殊说明以外，本报告数据截至日期与基准日保持一致。

二、尽职调查的内容及程序

基金管理人、计划管理人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司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尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》等法律法规的要求开展尽职调查，主要涵盖业务参与人及拟购入基础设施项目两方面内容。

（一）尽职调查的内容

1、对业务参与人的尽职调查内容

（1）原始权益人：调查了原始权益人的设立、存续及组织架构、财务状况、对项目享有完全所有权情况、项目转让内部授权情况、项目转让外部审批情况、合法合规经营情况等。

（2）外部管理机构：调查了外部管理机构的设立、存续及组织架构、机构资质、运营经验及人员配备、内部组织架构及内控情况、管理人员相关情况、财务状况、利益冲突防范机制、资信水平及合法合规经营情况等。

（3）托管人：调查了基金托管人、计划托管人的基本情况、业务资质和资信状况等。

2、对拟购入基础设施项目的尽职调查内容

（1）拟购入项目公司：基于公平开展尽调的原则，调查了各拟购入项目公司的设立情况及股东出资情况、重大重组情况、组织架构与内部控制情况、独立性情况、商

业信用情况、所在行业情况及竞争状况、经营模式、同业竞争与关联交易情况、拟购入项目公司财务表现及期后事项等方面。

（2）拟购入基础设施资产：

1）调查了拟购入基础设施资产安全性及投资价值：

a. 拟购入基础设施资产账面价值与评估价值的差异情况，法律权属及抵质押、担保情况；

b. 拟购入基础设施资产的合法合规性，如依法审批、登记、备案履行情况、工程建设质量情况等；

c. 拟购入基础设施资产现状、保险购买、维修改造情况等；

d. 拟购入基础设施资产运营所处外部环境以及竞争情况。

2）调查了拟购入基础设施资产的现金流情况：

a. 拟购入基础设施资产现金流真实性情况：包括但不限于拟购入基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动；形成拟购入基础设施资产的法律协议或文件是否合法、有效；价格或收费标准是否符合相关规定；

b. 调查了拟购入基础设施资产现金流的稳定性、分散度：核查项目运营是否满三年并对拟购入基础设施资产的现金流构成以及历史现金流情况、波动情况及波动原因进行调查，分析现金流的独立性、稳定性；拟购入基础设施资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，对现金流提供方的集中度风险进行分析；

c. 调查了拟购入基础设施资产现金流的预测情况；结合可供分配金额测算报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入、成本支出项目预测参数的设置依据及合理性。预测和分析拟购入基础设施资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数的设置依据及其合理性和充分性；

d. 调查了拟购入基础设施资产的重要现金流提供方：对基准日前的一个完整自然年度中，拟购入基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流情况进行了调查。

3、对持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人的尽职调查内容

调查了持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人身份、设立及存续情况、其是否存在未履行向基础设施基金投资者作出的公开承诺的情形、其是否存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为等。

（二）尽职调查的程序

中金基金（作为基金管理人）和中金公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，组成联合尽职调查工作组，对拟购入基础设施项目以及业务参与人进行调查。就本项目有关法律、审计、评估、税务、现金流预测等专项问题，基金管理人和/或计划管理人聘请北京市海问律师事务所（“法律顾问”）、毕马威振华会计师事务所（特殊普通合伙）（“审计师”）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（“评估机构”），共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。

1、对业务参与人的尽职调查程序

（1）原始权益人

（a）查阅原始权益人的营业执照及资质文件、公司章程、最近三年审计报告、评级报告等，掌握原始权益人的设立、存续情况、股权结构、公司组织架构与治理结构、财务状况和主体评级情况;

（b）是否对拟购入基础设施项目享有完全所有权，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷；查阅开展本次业务而获取的必要的内部授权文件和外部审批文件，了解原始权益人转让拟购入基础设施项目是否获得合法有效的内部授权和外部有权机构审批;

（c）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解原始权益人的资信情况;

（d）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查原始权益人最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录;

（e）查阅原始权益人控股股东和实际控制人的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握原始权益人控股股东和实际控制人的设立、存续情况、组织架构与治理结构情况；

（f）访谈原始权益人、其控股股东及实际控制人的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，深入了解相关情况，并以访谈纪要的形式存档。

（2）外部管理机构

（a）查阅外部管理机构的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握外部管理机构的设立存续情况和历史沿革、股权结构、组织架构与治理结构；

（b）查阅外部管理机构不动产运营管理资质文件（如有），访谈外部管理机构的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，了解外部管理机构运营管理经验、主要负责人员在拟购入基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况和其他专业人员配备情况，以及是否同时向其他机构提供拟购入基础设施项目运营管理服务。如有，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施；

（c）查阅外部管理机构的不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，了解外部管理机构的拟购入基础设施项目运营管理业务制度和流程；

（d）查阅外部管理机构相关内部控制文件，掌握外部管理机构的内部组织结构情况、内部控制的监督和制度有效性；

（e）调阅管理人员和员工情况相关材料，了解管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势；

（f）查阅外部管理机构最近三年审计报告，分析主要财务指标及其持续经营能力；

（g）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查外部管理机构最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录。

（3）托管人

（a）查阅托管人的基本情况、财务状况，主要风险控制指标，是否符合监管部门相关规定；

（b）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解托管人的资信情况;

（c）查阅托管人的业务资质、在基础设施领域资产管理产品托管经验;

（d）了解托管人为开展基础设施基金托管业务配备的专业人员情况。

2、对拟购入基础设施项目的尽职调查程序

本基础设施基金拟扩募并拟购入多个基础设施项目，基金管理人及计划管理人对所有拟购入基础设施项目采用相同的尽职调查方法，完整地开展尽职调查工作。

（1）拟购入项目公司

（a）查阅拟购入项目公司设立时及历次变更后（如有）的营业执照、公司章程、工商登记文件等材料，核查拟购入项目公司的设立程序、历史沿革情况以及工商注册登记的合法性、真实性;

（b）调阅股东出资情况相关的材料，核查拟购入项目公司股东数量、住所、出资比例等情况；核查股东合法拥有出资资产的权属，资产权属存在纠纷或潜在纠纷的情况，以及有关股东投入资产的计量属性;

（c）查阅与拟购入项目公司重大股权变动和重大重组（如有）等对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项、相关的根据公司章程规定的权力部门决策或审批文件、估价报告（如有）、审计报告（如有）、验资报告（如有）、《第 2 期专项计划股权转让协议》、工商变更登记文件、中介机构专业意见（如有）、债权人同意债务转移的相关文件（如涉及）、重组相关的对价支付凭证和资产过户文件等资料，核查拟购入项目公司历次增资、减资、股东变动的合法、合规性；核查拟购入项目公司股本总额、股东结构和实际控制人的重大变动情况；调查拟购入项目公司重组动机、内容、程序和完成情况;

（d）查阅拟购入项目公司公司章程以及内部控制文件，调查公司章程符合《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等法律法规有关规定的情况以及了解拟购入项目公司的内部组织结构和内部控制制度;

（e）调查拟购入项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有;调查商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况，核查这些资产是否存在

法律纠纷或潜在纠纷（如有）；调查拟购入项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，判断其资产独立性。调查拟购入项目公司是否设立财务会计部门或安排有财务人员团队、建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，是否独立在银行开户、独立纳税等，判断其财务独立性;

（f）查询《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，掌握拟购入项目公司的商业信用情况;

（g）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查拟购入项目公司在工商、税务等方面是否存在重大不良记录;

（h）根据拟购入项目公司的主营业务，确定拟购入项目公司所属行业。通过收集行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势，了解拟购入项目公司所属行业的发展情况；通过查阅市场调研报告了解拟购入基础设施项目所在区域的市场情况以及行业技术特点和经营模式;

（i）了解拟购入项目公司的主营业务概况、业务开展的时间、盈利模式、盈利和现金流的稳定性及持续性；了解拟购入基础设施资产现金流的回收流程以及管理系统；获取已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同包括但不限于租赁合同、物业管理合同、运营管理协议等;

（j）调查了潜在的同业竞争及关联交易情况。调查原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，对拟购入基础设施项目和原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较。调查拟购入项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易情况。调查拟购入项目公司关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因；拟购入基础设施资产现金流来源于关联方的比例，是否影响拟购入基础设施项目的市场化运营;

（k）对拟购入项目公司近三年审计报告进行调查。对报告期内的重要会计科目、财务数据、财务指标的变动以及可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量的情况进行调查并作出合理分析和说明。

（2）拟购入基础设施资产

1）资产安全性及投资价值

（a）查阅估价报告等文件，调查拟购入基础设施资产账面价值和评估价值情况；

（b）查阅拟购入基础设施资产的权属文件，调查拟购入基础设施资产的法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况，已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序，担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、权利质押登记的可操作性等情况；

（c）查阅拟购入基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况，了解拟购入基础设施资产取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况，工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况；竣工验收情况；安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求；了解拟购入基础设施资产是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况；

（d）查阅市场调研报告及现场勘查、访谈，了解拟购入基础设施资产的用地性质、所处区位和建设规划是否符合相关要求；了解拟购入基础设施资产使用状况；保险购买、承保范围和保险金额情况；拟购入基础设施资产各项设施设备现状；拟购入基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等；

（e）查阅市场调研报告，分析拟购入基础设施资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对拟购入基础设施资产现金流稳定性的影响；拟购入基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析；拟购入基础设施资产运营相关的客群分析；区域经济发展对拟购入基础设施资产运营的影响分析；区域内现有在运营和未来三年已规划可比竞品分析等。

2）现金流真实性

调查拟购入基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动，形成拟购入基础设施资产的法律协议或文件（如有）是否合法、有效，价格或收费标准是否符合相关规定。

3）现金流稳定性、分散度

查阅估价报告、市场调研报告、审计报告等材料，调查拟购入基础设施资产的现金流构成以及至少最近三年的历史现金流情况（含资产收益、盈利、经营性净现金流情况）、波动情况及波动原因，分析现金流的独立性、稳定性，调查拟购入基础设施资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入。

4）现金流预测情况

结合现金流预测报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性。预测和分析拟购入基础设施资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数设置依据及其合理性和充分性。

5）重要现金流提供方

对基准日前的一个完整自然年度中，拟购入基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计超过拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的情况进行了调查。

3、对持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人的尽职调查程序

查阅基金管理人出具的说明文件、审阅境外律师和本项目法律顾问对持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人出具的法律意见。

三、尽职调查的主要结论

本尽职调查报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与人所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；对于

对本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估、税务、技术等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、税务咨询机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

中金基金作为基金管理人、中金公司作为计划管理人对业务参与人与拟购入基础设施项目勤勉尽责地进行了充分的尽职调查，同时基于业务参与人在交易文件、主要业务参与人出具的《承诺函》及《确认函》中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告、评估机构出具的估价报告和市场调研报告、税务咨询机构出具的税务意见书，基金管理人和计划管理人认为截至报告基准日：本项目业务参与人和拟购入基础设施项目等符合《证券法》《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司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尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》等法律法规的规定，满足基础设施证券投资基金扩募发售的要求。

第二章 业务参与人

本次拟购入基础设施项目涉及的主要参与机构较首次发行未发生变化，主要业务参与人情况如下:

一、原始权益人

（一）基本情况

本项目原始权益人为 GLP China Holdings Limited（中文名称为“普洛斯中国控股有限公司”，以下简称“普洛斯中国”），其于 2013 年 10 月 15 日正式成立，是专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资公司[1]。

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国基本情况如下:

表 2-1-1-1：普洛斯中国控股有限公司概况

公司名称	GLP China Holdings Limited
中文名称	普洛斯中国控股有限公司
公司简称	普洛斯中国
成立日期	2013 年 10 月 15 日
股本	695,082.5 万美元
注册地址	香港中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼
经营范围	业务性质为投资控股，其在中国境内的主要业务为现代仓储开发、经营和物流相关业务。

（二）公司设立与存续情况

1、设立情况

普洛斯中国于 2013 年 10 月 15 日在香港成立，公司编号为 1980082。于成立时，普洛斯中国的名称为 Iowa China Offshore Holdings（Hong Kong）Limited。因业务开展需要，2018 年 5 月 14 日公司名称由“Iowa China Offshore Holdings（Hong Kong）Limited”变更为“GLP China Holdings Limited（普洛斯中国控股有限公司）”。截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国第一大控股股东为 CLH Limited，持股比例为 84.30%。

[1] 普洛斯中国及其控股股东或者关联方不存在涉及商品住宅和商业地产开发的项目。

CLH Limited 为普洛斯集团的全资控股子公司。

2、存续情况

普洛斯中国的历史沿革具体如下:

表 2-1-2-1：普洛斯中国历史沿革概况

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2013-10-15	设立	2013 年 10 月 15 日，Blear Services Limited 在香港设立 Iwoa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited，注册证书编号为 1980082，设立时股本为 1 股。
2	2013-10-24	其他	2013 年 10 月 24 日，Blear Services Limited 将其持有的普洛斯中国全部股本以 1 港币的价格全部转让给普洛斯集团下属全资子公司 CLH Limited。自此，普洛斯集团通过 CLH Limited 持有普洛斯洛华 100%股份。 CLH Limited 和 GLPH Limited 均为普洛斯集团的全资子公司。其中 CLH Limited 为在开曼群岛注册的公司，其通过多个在巴巴多斯、新加坡和香港注册的直接控股公司，持有普洛斯集团在中国的全部仓储项目公司的股份；GLPH Limited 为在开曼群岛注册的公司，其通过在巴巴多斯注册的直接控股公司持有普洛斯集团在中国仓储项目的业务管理公司：普洛斯投资管理（中国）有限公司 100%的股份。
3	2014-05-22	重组	为了进一步拓展中国境内现代仓储物流相关业务，普洛斯集团于 2014 年对其在中国的资产和业务进行重组并引进由厚朴投资所管理的基金约 23.5 亿美元的战略投资。普洛斯集团于 2014 年 5 月 22 日完成了中国的资产和业务重组：普洛斯集团将 CLH Limited 名下所有中国境内项目公司资产和负债以及 GLPH Limited 名下的负责中国境内仓储项目的业务管理、人员培训、财务管理、市场营销、投资管理等职能的普洛斯投资管理（中国）有限公司作价 4,600,564,752 美元注入普洛斯中国。普洛斯中国向 CLH Limited 增发 4,600,564,752 股普通股。
4	2014-09-24	注资	2014 年 9 月 24 日战略投资者入股普洛斯中国的交易全部完成。在普洛斯集团完成对中国资产和业务重组的基础上，厚朴投资所管理的基金通过 Khangai Company Limited 向普洛斯中国注资 2,103,750,000 美元，取得普洛斯中国增发的 2,095,089,422 股普通股，占普洛斯中国已发行股份的 30.15%。同时 GLP Associates (I) Limited 和 GLP Associates (II) LLC 以向普洛斯中国注资 253,750,000 美元，取得普洛斯中国增发的 252,787,714 股普通股，约占普洛斯中国已发行股份的 3.64%。自此，普洛斯中国的实缴资本增至 69.51 亿美元，CLH Limited 对于普洛斯中国的持股比例也从 100%变为 66.21%。
5	2018-05-14	其他	普洛斯中国因业务开展需要，决定变更公司名称，变更后的中文名称为“普洛斯中国控股有限公司”，英文名称由“Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited”变更为“GLP China Holdings Limited”。上述变更已于 2018 年 5 月 14 日在香港公司注册处完成了登记。普洛斯中国此次公司名称变更不涉及普洛斯中国已发行公司债券的名称、简称和代码的变更。普洛斯中国控股有限公司将承继更名前的一切债权债务。
6	2022-02-	其他	CLH Limited 和 Khangai Company Limited 及 Khangai II Company

序号	发生时间	事件类型	基本情况
	01		Limited 签订了股份买卖协议，据此 CLH Limited 向 Khangai Company Limited 受让普洛斯中国已发行的 789,750,000 股股份、向 Khangai II Company Limited 受让普洛斯中国已发行的 467,303,653 股股份。各方于 2022 年 2 月 8 日办理了股份交割并于 2022 年 4 月 11 日完成香港印花税缴纳及股东名册的更新。前述转让完成之后，CLH Limited 持有的普洛斯中国已发行股份增加至 5,857,618,406 股，持股比例增至 84.30%；Khangai Company Limited 和 Khangai II Company Limited 的持股比例分别减至 7.58%和 4.48%。

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国第一大控股股东为 CLH Limited，持股比例为 84.30%。CLH Limited 为普洛斯集团的全资控股子公司。

根据法律顾问出具的《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，基金管理人、计划管理人、法律顾问认为，根据《原始权益人香港法律意见书》，普洛斯中国为一家在香港注册成立且有效存续的公司。

3、股权结构

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国股权结构如下图所示：

图 2-1-2-1：普洛斯中国股权结构图

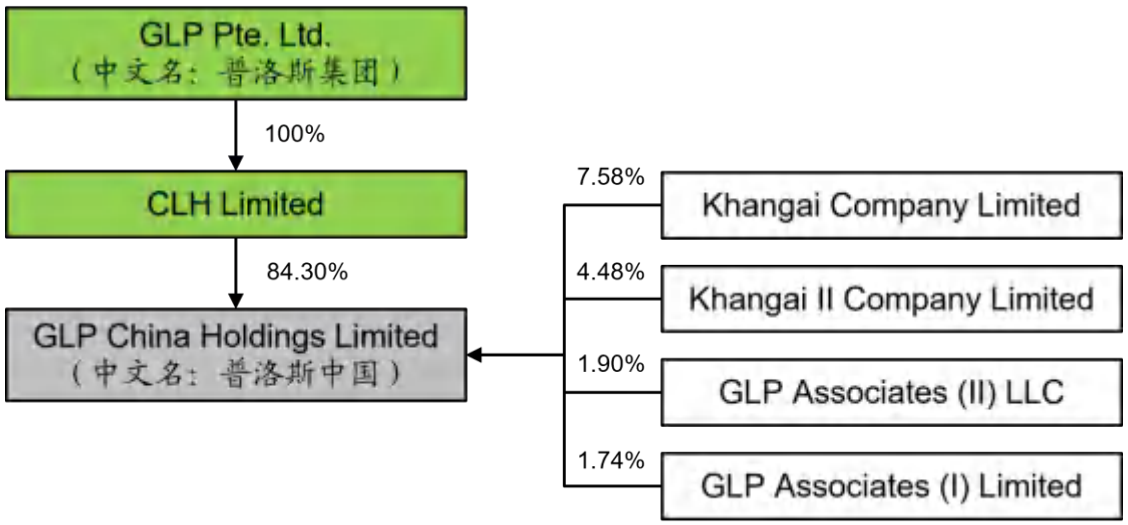


表 2-1-2-1：普洛斯中国股权结构情况表

序号	股东名称	持股数	股权比例（%）
1	CLH Limited	5,857,618,406	84.30
2	Khangai Company Limited	526,500,000	7.58
3	Khangai II Company Limited	311,535,769	4.48
4	GLP Associates (II) LLC	131,715,446	1.90

序号	股东名称	持股数	股权比例（%）
5	GLP Associates (I) Limited	121,072,268	1.74
	合计	**6,948,441,889**	**100.00**

注：Khangai II Company Limited 于 2014 年 11 月 3 日从 Khangai Company Limited 受让了普洛斯中国的 778,839,422 股普通股

4、组织架构

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国组织架构如下图所示:

图 2-1-2-2：普洛斯中国组织结构图



普洛斯中国设有投资管理部、业务发展部、人力行政部、运营管理部、采购部、法务部、财务部、企业传播部等重要职能部门。

5、治理结构

（1）治理结构

普洛斯中国自成立以来严格按照香港当地有关法律、法规及规章的要求规范运作，建立健全了公司法人治理机制。

根据普洛斯中国的《公司章程》，普洛斯中国设有董事会，董事会成员应不少于 1 人或多于 8 人。董事任期不固定。根据香港公司条例及发行的公司章程，董事会有权决定公司的所有事务（但根据香港公司条例和普洛斯中国的组织文件需股东决定者除外），其职权包括（但不限于）：决定公司的经营策略和计划；决定公司的对外投资和资产处置方案；审议公司的年度财务预算和年度财务报表；审议公司的利润分配方案和亏损弥补方案；审议公司的债务融资方案；决定公司内部机构的设置和高级管理人员的聘任和/或解聘；审议员工激励计划等。

公司现任董事会设董事 6 人。最近三年的董事会会议的召集、召开、出席、表决程序均符合香港法律法规、《公司章程》的有关规定。相关会议通过的决议合法有效。

（2）内控制度

普洛斯中国在《公司章程》的基础上，根据普洛斯中国及下属公司所在司法区域其他相关法律法规的规定，结合公司的实际情况，建立了符合普洛斯中国实际发展需要的法人治理结构和内部管理制度，制订了较为全面的管理制度，主要制度内容如下:

a.财务管理制度

普洛斯中国按照适用的会计准则的相关规定，制定了《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》等有关财务制度，规范了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了会计、财务人员的相应职责。普洛斯中国的会计核算体系制度健全，从制度上保障了公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

b.预算管理制度

普洛斯中国建立全面预算管理制度，通过编制营运计划、投融资计划及成本费用预算等来实施预算管理控制，由总部协调各区域子公司反馈结果编制年度预算。年度预算编制围绕公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映公司未来发展计划，以合理假设模拟公司经营中的投融资需求，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。同时，制度明确了各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算从编制到执行的系列流程，并强调对预算计算的动态管理和评估。

c.项目投资管理制度

普洛斯中国制定了《普洛斯中国控股有限公司投资管理办法》，明确了公司投资决策体系，并对投资方向、投资流程、尽职调查、投资风险等方面做了明确的规定。办法规定，项目的投资决策权属于投资委员会。当发现投资机会时，区域总监应准备《投资报告》，其中应包括项目参数、预计投资总额、市场分析等方面，然后提交投资管理部门，在进行可行性分析的基础上，履行进一步审核。最终提交投资委员会后，需过半数的委员投票支持，该项目才可继续进行。

d.融资管理制度

普洛斯中国的对外融资以及资金管理统一由总部进行管理。普洛斯中国已制定融资管理规范、资金管理规范等系列文件，明确了对外融资以及资金管理的要求，加强资金管理和控制，从而降低融资成本并保证公司资金安全。各子公司对外融资由总部统一安排，经各级负责人审批后方可进行；子公司银行账户的开销户需由地区财务经理向总部资金管理部主管提交申请审核；公司对外融资业务由专人专岗负责，使得融资活动有序和平稳的执行，确保公司融资渠道的通畅稳定。

e.担保制度

为了规范担保行为，防范担保风险，普洛斯中国根据相关法律法规及公司章程，制定了对外担保管理制度，明确了对外担保的基本原则，对外担保对象的审查程序，对外担保的审查审批流程等内容。

普洛斯中国一般不提供对外担保，若需对外担保的，则需由财务部门会同其他相关部门对担保人进行全面评估，对担保事项的必要性以及潜在风险作出评估，提出风险防范措施，出具书面审查意见上报公司董事会进行审批。

普洛斯中国对外担保实行统一管理，对外担保行为需经公司董事会批准，未经董事会批准、授权，任何人无权以公司名义签署有关对外担保的合同、协议及其他类似的法律文件。

f.关联交易制度

普洛斯中国遵循公平交易的原则，对涉及到关联交易的情形，依照会计准则相关规定，对关联交易进行恰当的计量和评估，确保关联交易公平公正。披露内容包括交易的定价政策与定价依据，成交价格与交易标的的账面价值或公允市场价格之间的关系；若成交价与账面价值或公允价值之间差异过大，需说明原因并阐述对公司的影响。

g.下属子公司管理制度

普洛斯中国重点在人事、财务、投资及其他重要事项上对子公司进行控制和管理。通过对区域项目公司委派关键项目管理经理来全面负责项目公司的日常运营及管理，实现了公司管理费用的精简和控制权的集中。普洛斯中国总部管理职能部门负责对子公司进行业务指导、工作检查以及监督。子公司统一执行公司的财务会计制度，对于

普洛斯中国全资或控制的子公司，其会计报表纳入公司合并报表。子公司对投融资等重大事项需由区域经理上报总部职能部门审批，对于超出授权范围的事项，需由普洛斯中国董事会进行批准。

h.对信息披露的管理制度

普洛斯中国已按照有关规定制订了完善的《普洛斯中国控股有限公司信息披露事务管理办法》，明确了公司内部机构、控股子公司的信息披露事务管理和报告制度；明确了重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程。公司制定了《普洛斯中国控股有限公司债务融资工具信息披露管理制度》，并严格按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及不时修订的《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关法律法规等相关规定，逐层落实了信息披露责任，保证公司对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

i.突发事件处理应急管理制度

为了完善普洛斯中国应急管理工作机制，维护公司日常的运作安全，最大程度的预防和减少突发事件对于普洛斯中国经营和管理的不利影响，保护普洛斯中国股东的合法权益，普洛斯中国依据中国香港当地相关法律法规和普洛斯中国自身的《公司章程》等有关规定，结合普洛斯中国在日常运营中的实际情况，制定了突发事件处理应急管理制度。主要内容包括公司管理层的应急方案和其他外部突发事件的应急处置方案、突发事件的信息披露方案、相关的后续处理机制等，该制度为临时性过渡的预案机制，在正式突发事件处理应急制度发布之前，普洛斯中国将依据该机制的有关内容对突发事件的进行应急处理。

j.项目管理制度

普洛斯中国对于项目的质量以及成本的管理有严格的要求，从设计、采购、建设到租赁、以及物业管理建立了一整套的管理规范。公司制定包括《普洛斯中国控股有限公司项目开发管理规范》《普洛斯中国控股有限公司项目租赁管理规范》《普洛斯中国控股有限公司项目物业管理规范》等条例。普洛斯中国设立了相应的物业管理、工程管理、租赁管理等部门，采用招投标、名单制等管理模式，本着公平公正、充分竞争的原则，选择恰当的总包/关键产品/服务供应商，保障工程质量。对于评价为优质的供应商，可建立框架协议，保持长期、紧密、稳定的合作关系，以提升采购效率。

6、控股股东情况

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国的第一大股东为 CLH Limited，持股比例 84.30%；CLH Limited 为普洛斯集团的全资控股子公司。

根据《原始权益人控股股东开曼法律意见书》以及法律顾问出具的《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，基金管理人、计划管理人、法律顾问认为，CLH Limited 为根据开曼群岛法律合法设立且有效存续的公司，具有法人资格及权力、并已通过公司所有必要的法人行为正式授权和批准签署、交付原始权益人控股股东的承诺函及履行其在该承诺函项下的义务。

7、实际控制人情况

（1）普洛斯集团基本情况

普洛斯中国实际控制人为普洛斯集团（英文名称为“GLP Pte. Ltd.”），其成立于 2007 年 8 月 28 日，注册地为新加坡，公司注册号码：200715832Z，股本金 645,630.30 万美元，主要业务为全球范围内现代物流仓储设施的开发、运营和管理。

根据《原始权益人实际控制人新加坡法律意见书》以及法律顾问出具的《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，普洛斯集团为根据新加坡法律设立且有效存续的公司，具有法人权力、并已采取一切必要的公司行动授权其签署及履行原始权益人实际控制人的承诺函。

（2）普洛斯集团历史沿革

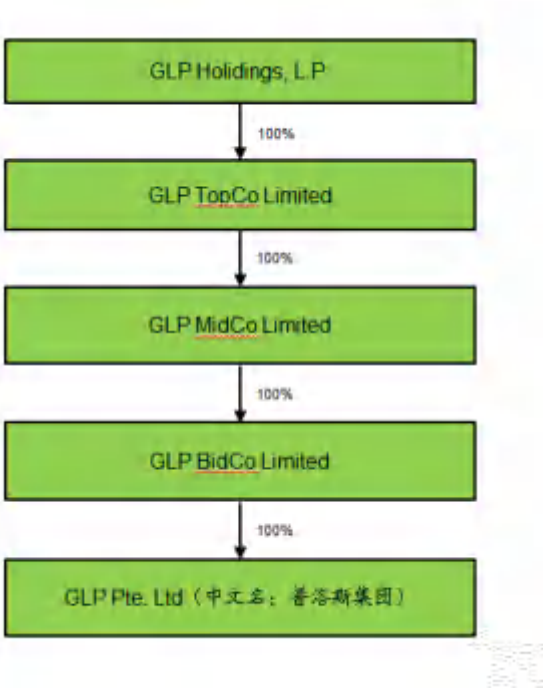
普洛斯集团的前身为美国 Prologis 在中国和日本境内仓储资产的组合。2008 年 12 月 24 日，美国 Prologis 将中国和日本的全部仓储资产组合出售给了新加坡政府投资有限公司。2010 年 10 月 19 日，普洛斯集团在新加坡主板挂牌上市。

普洛斯集团于 2018 年 1 月 19 日完成私有化，并于 2018 年 1 月 22 日正式从新加坡证券交易所退市。私有化之后，普洛斯集团是在开曼群岛注册的 GLP Bidco Limited（“GLP Bidco”）的全资子公司。

（3）普洛斯集团股权结构

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯集团的股权结构如下图：

图 2-1-2-3：普洛斯集团股权结构图



GLP Holdings, L.P.（下称“GHLP”）是一家根据开曼群岛法律设立的可豁免有限合伙企业、且在开曼金管局备案的私募投资基金。GHLP 的有限合伙人分别为 Freesia Investment Fund, L.P.（由厚朴投资管理的基金，以下称“厚朴投资”）、Hillhouse GL Fund, L.P.（由高瓴资本管理的基金，以下称“高瓴资本”）、Spring Hill Fund, L.P.（由普洛斯集团 CEO 梅志明参与投资的企业，原名为 SMG Eastern Fund, L.P.，已于 2018 年 4 月更名，以下称“Spring Hill”）、V-Nesta Fund I, L.P.（由万科管理的投资实体，以下称“万科”）以及 Express Trend Resources Ltd.（中国银行全资子公司，以下称“中银投资”），各有限合伙人在 GHLP 中的出资比例如下表；同时各有限合伙人（或其关联方）亦作为 GHLP 的普通合伙人——GLP Holdings Limited（下称“GHL”）的股东，按照各自在 GHLP 的出资比例持有同比例的 GHL 的普通股股份：

表 2-1-2-3：GHLP 出资比例情况表

合伙人	权益比例（%）
厚朴投资	21.10
高瓴资本	21.00
Spring Hill	21.00
中银投资	15.70
万科	21.20

根据投资人披露的信息，GHL的董事会由11名董事组成，每位股东有权委派2名董事，其余1位（系董事会主席）由厚朴投资、高瓴资本和Spring Hill的管理人轮流委派。GHL的重大决策均需由持绝对多数股权的股东或绝对多数董事通过。

基于前述权益比例及董事会组成结构，任何投资人均不能单独对GHL或GHLP实施控制，且在私有化之后，普洛斯集团仍保持独立运营及对普洛斯中国的控制，所以普洛斯中国的实际控制人仍为普洛斯集团。

（4）普洛斯集团对普洛斯中国的持股及控制情况

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯集团间接持有普洛斯中国的股权比例为 84.30%，是普洛斯中国的实际控制人。普洛斯集团对普洛斯中国的持股比例变更情况如下:

2013 年 10 月 24 日，普洛斯集团通过下属全资子公司 CLH Limited 持有普洛斯中国 100%的股份。

2014 年 9 月 24 日，普洛斯集团为中国的资产和业务引入战略投资者，普洛斯中国向 Khangai Company Limited、GLP Associates (I) Limited 和 GLP Associates (II) LLC 等机构增发的 33.79%股份，普洛斯集团对于普洛斯中国的持股比例降低为 66.21%。

2022 年 2 月 1 日，CLH Limited 向 Khangai Company Limited 受让普洛斯中国已发行的 789,750,000 股股份、向 Khangai II Company Limited 受让普洛斯中国已发行的 467,303,653 股股份，普洛斯集团对于普洛斯中国的持股比例增至 84.30%。

（5）普洛斯集团财务情况

截至 2022 年 6 月末，普洛斯集团经审计合并财务报表中的总资产为 509 亿美元，净资产为 262 亿美元；自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日止会计期间，普洛斯集团经审计合并财务报表中的营业收入为 9.05 亿美元，净利润 7.51 亿美元。

（6）普洛斯集团业务情况

普洛斯集团是专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资公司。截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯集团的业务遍及中国、日本、巴西、欧洲、印度、越南和美国，在不动产及私募股权基金领域的资产管理规模[2]达 1,250 亿美元，业务遍及 17 个国家，包括中国、日本、巴西、欧洲、印度、美国和越南等，全球物流

[2] 资产管理规模（AUM）按投资区域划分为中国 47%、日本 25%、欧洲 14%、美国 7%以及其他国家和市场的 7%。AUM 是指普洛斯的房地产资产和尚未实施的出资承诺按目标贷款与价值比率合计的市场价值，包括普洛斯的私募股权基金和招商局资本管理的基金。

基础设施规模约 7,800 万平方米。在亚太地区，普洛斯集团作为现代物流与新经济基础设施开发运营商及业主，主要市场包括中国、日本、印度[3]。2020 年 10 月，普洛斯集团与 SEA Logistics Partners 成立合资公司，在越南投资开发现代物流不动产。

1）业务发展里程碑

自 2002 年-2021 年，普洛斯集团经历一系列发展及变化:

表 2-1-2-4：里程碑事件

年份	事年
2002-2004 年	• 创始团队成员梅志明和 Jeff Schwartz 开始在中国和日本开展业务，陆续进入五大主要市场——苏州、上海、广州、东京和名古屋
2005-2010 年	• 在中国建立了 18 个主要物流枢纽 • 被指定为 2008 奥运会物流配送中心独家提供商 • 在日本的资产管理规模超过 5,000 亿日元 • 2010 年 10 月 18 日在新加坡证券交易所上市，在当时是自 1993 年以来全球最大的不动产 IPO
2011-2013 年	• 普洛斯 J-REIT 在东京证券交易所上市，是当时日本最大的不动产 IPO • 设立普洛斯中国物流开发基金第一期（GLP China Logistics Fund I），资产管理规模达 30 亿美元 • 在巴西取得市场领先地位
2014-2017 年	• 进入美国市场，在 12 个月内成为美国第二大物流不动产业主和运营商 • 自 2014 年起，普洛斯与由多家中国国有企业和领先金融机构组成的财团签署了 25 亿美元的重大战略投资协议 • 2017 年 12 月 20 日通过收购 Gazeley 进入欧洲市场
2018-2019 年	• 2018 年 1 月 22 日从新交所主板退市，交易规模为 120 亿美元，是当时亚洲最大的上市公司私有化交易 • 通过战略投资 IndoSpace 进入印度市场 • 进入欧洲市场 12 个月内成立第三支欧洲基金 • 设立隐山现代物流服务基金（Hidden Hill Modern Logistics Private Equity Fund），这是普洛斯第一支投资不动产以外领域的基金 • 2019 年 9 月 26 日，出售三支基金旗下 1.79 亿平方英尺美国资产，交易对价达 187 亿美元，是当时全球规模最大的私募不动产交易 • 宣布战略投资招商资本，随后资产管理规模增至 920 亿美元 • 获得 8 项 2019 年“PERE 全球大奖”，即全球最佳机构、全球行

[3] 通过与 IndoSpace 的战略合作。

年份	事年
	业风云人物、北美行业风云人物、亚洲最佳机构、亚洲最佳交易、亚洲最佳物流投资机构、中国最佳机构和日本最佳机构
2020 年	• 收购欧洲资产组合并进入越南市场，全球业务扩展至 17 个国家 • 完成对利丰有限公司（Li & Fung Limited）的收购，这是一家总部位于香港的供应链解决方案提供商 • 成立普洛斯集团首支私募开放型核心策略基金—普洛斯日本收益基金（GLP Japan Income Fund），承诺出资总额约 1,500 亿日元 • 与 SEA Logistics Partner 共同成立合资公司，在越南投资及开发现代物流不动产 • 与厦门建发集团合作成立中国私募股权在岸基金（FOF），首期关账资金达 50 亿元人民币（7.31 亿美元） • 成立普洛斯欧洲收益基金第二期（GLP Europe Income Partners II），承诺股权认缴出资总额达 11 亿欧元，随后扩大至 16 亿欧元，超过初始目标 • 隐山资本被 PERE 认定为全球最大的不动产科技公司之一
2021 年	• 在亚洲新设立六支策略基金，包括首支物流 C-REIT 上市，在中国和日本的旗舰级物流发展策略基金的后续基金，以及三支中国在岸收益基金—普洛斯中国收益基金第二、三和四期 • 在进入欧洲市场四年的时间里，欧洲资产管理规模提高两倍，达 130 亿欧元 • 2021 年 8 月 3 日，普洛斯巴西开发基金第二期（GLP Brazil Development Partners II）完成最终募集，这是当时拉丁美洲规模最大的物流基金之一 • 2021 年 10 月，普洛斯日本物流开发基金第四期（GLP Japan Development Partners IV）获得两倍超额认购，关账资金总额达 4,120 亿日元（约 37 亿美元），是投资于日本的规模最大的私募房不动产基金 • 通过私募股权投资平台隐山资本设立一支规模达 10 亿元人民币的电动汽车充电基础设施基金 • 扩大可再生能源业务，太阳能发电装机容量超过 400 兆瓦 • 在中国的数据中心 IT 负载增长至 1,400 兆瓦，其中位于江苏的 120 兆瓦数据中心一期工程交付完成 • 发布最新的 ESG 政策和尽职调查流程，进一步将 ESG 因素纳入投资审核 • 签署联合国的“负责任投资原则”（“PRI”） • GRESB 评分同比提高 13%以上，所有参评基金都获得了“绿星”认可 • 资产管理规模突破 1,200 亿美元

2）投资策略和原则

普洛斯集团作为稳健的投资者以及全球专业的物流不动产运营商，为投资者创造非凡价值。普洛斯集团商业模型的主要情况如下:

- 投资 - 普洛斯集团是具有全球收购经验的专业投资人，交易规模大到企业级和大型投资组合的投资与并购，小到独立的资产交易。自 2015 年起，普洛斯集团完成了数宗大规模的资产交易，包括：于 2015 年在美国以 81 亿美金收购 IndCor；于 2015 年在美国以 46 亿美金收购 Industrial Income Trust Inc.；于 2017 年在欧洲以 28 亿美金收购 Gazeley；自 2016 年以来，发起人累计参与交易数量合计超过 110 宗，投资规模合计超过 52 亿美金，相关收购资产包括独立资产和小型投资组合交易。
- 运营 - 普洛斯集团基础设施网络遍布 200 个城市，在全球拥有超过 2,900 个物业，面积约 7,800 万平方米，全球化的规模使得普洛斯集团对于当代全球物流行业趋势和市场动态理解深刻。依托于强大的本地化能力，普洛斯集团将其丰富的经验充分运用到其全球业务布局，并能通过活跃的资产管理，在投资机会中取得具有吸引力的交易价格从而充分创造投资价值。此外，作为科技生态领域的先驱，发起人充分赋能客户，协助客户升级供应链，提升效率，且为市场提供更具有竞争力的解决方案。
- 发展 - 自 2016 年以来，尽管全球范围内，行业内对于优质区位的竞争日益加剧，普洛斯集团仍成功的在全球范围内完成了合计超过 150 亿美金的规模增长。普洛斯集团拥有稳健的发展战略，全心投入、深耕市场，充分挖掘客户需求，保持了在优质区域以及核心市场的领先优势。

普洛斯集团投资和资产管理团队经验丰富，分布世界各地，同时密切合作，在业务拓展及落地、资产开发以及管理等方面都取得了优秀的成绩；在资产生命周期的不同阶段，持续创造价值，实现投资业绩最优化。

3）基金管理业务

作为全球化的基金管理人，普洛斯集团拥有全球最具市场领先地位的机构投资者，与包括主权财富基金、养老金管理机构、保险机构在内的世界级投资机构合作，致力于持续为投资人创造价值，实现优秀的投资业绩。普洛斯集团在其管理的基金中跟投，保证了普洛斯集团与投资合作伙伴拥有共同的愿景。

普洛斯集团与亚太地区、北美地区、欧洲地区及中东和非洲地区的投资人均建立了深厚的合作关系，并且持续为基金管理平台开发新的投资合作伙伴。普洛斯集团在募资能力方面处于行业领军地位，在全球私募不动产投资领域权威媒体 PERE（Private Equity Real Estate）发布的不动产投资领域榜单中，普洛斯集团在亚太的国家和地区、欧洲乃至全球范围持续登榜并取得优异排名。

目前，普洛斯集团旗下基金管理业务在全球范围内管理 50 余支基金，包括私募不动产基金、私募股权投资基金与 REIT 产品。同时，普洛斯集团在中国还运营了多个战略合作平台，其中包括与招商局携手管理的招商资本。

普洛斯集团在中国的资产管理规模达 720 亿美元，在中国境内外募集并运行多支专门投资于中国的私募基金，中金普洛斯 REIT（508056.SH）是中国首批公募基础设施 REITs 之一。

除普洛斯中国作为原始权益人发起设立的中金普洛斯 REIT（508056.SH）外，普洛斯作为发起人和管理人的 GLP J-REIT（3281.TSE）于 2012 年 12 月 21 日在东京证券交易所上市。截至 2022 年 10 月，普洛斯 J-REIT 的投资组合规模已从首次公开募股时的 17 亿美元增长到约 68 亿美元，增长了约四倍。

表 2-1-2-5：普洛斯 J-REIT 历史表现

普洛斯 J-REIT 历史表现											
2 月 28 日止财年	IPO 时	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022
资产规模（亿美元）	17	22	27	30	35	42	49	49	60	64	68
物业数量	30	39	50	56	61	67	75	75	82	86	90

资料来源：公司文件，FactSet

注：（1）基于收购价格，美元：日元汇率为 1:122.88；（2）财年截至 2022 年 10 月

4）环境-社会-治理（ESG）愿景

普洛斯集团致力于实施一系列广泛的环境-社会-治理（ESG）项目，以提升集团的业务，为投资人创造价值，支持集团的员工，并帮助和发展集团所在的社区。普洛斯集团重视对环境的保护和改善，其制度旨在将 ESG 原则融入投资分析和决策流程的各个环节，公司致力于将可持续性作为其核心业务的组成部分，为全社会更美好的明天努力。普洛斯集团致力于提高效率，采用大数据和科技来提升生产力。因此，普洛斯

集团能够减少支出，更好的运营资产并更高效的进行投资，能够进一步产生更大的投资回报，减少支出并为全球的雇员带来长期的利益和价值。

普洛斯集团的 ESG 原则：以高度负责任的精神进行投资和开展业务；发展并管理具有可持续性的资产；提升效率，提高价值；公司治理遵循高标准的商业道德，高度透明；增进社会福祉。

（三）业务情况

1、主营业务

普洛斯中国的业务性质为投资控股（Investment Holdings），其在中国境内的主要业务为供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资。

2、所在行业相关情况

公司所处行业为物流仓储业。仓储物流行业的相关情况详见本报告“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“一、拟购入项目公司的行业情况及竞争状况”。

3、行业地位

普洛斯中国是中国境内现代物流及工业基础设施提供商和服务商，在现代仓储领域具有显着的领先地位。截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国已建成（完工稳定物业）的仓储面积超过 3,710 万平方米。

普洛斯是全球领先的专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资公司。结合投资与运营的专长，致力于为客户及投资者持续地创造价值。普洛斯在中国境内 70 个地区市场，投资、开发和管理着 450 多处物流仓储、制造及研发、数据中心及新能源基础设施。普洛斯还率先投资于技术和创新，引领智慧物流前沿；通过股权投资、金融科技及数据科技平台，不断提高资产运营效率，提升资产价值。

4、最近三年主营业务情况

普洛斯中国作为中国境内专业现代物流仓储设施提供商，为客户提供了一整套综合的物流仓储设施相关的解决方案和产品，包括多租户物流设施开发、定制开发、收购与回租，公司将整个物流设施价值链分成设计开发、物业管理、租赁销售等职能，为客户提供全面的解决方案来满足其在运营和金融方面的需求。目前，普洛斯中国主要产品为现代仓储物流园，主营业务包括仓储物流园的设计、开发、运营和仓储物流

园的物业管理。

表 2-1-3-1：普洛斯中国最近三年末持有及管理的仓储等资产组合情况表

单位：万平方米

资产组合	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
完工稳定物业 [1]	3,710	3,330	2,910
完工未稳定物业 [2]	124	372	267
在建物业/重新调整物业	592	678	519
土地储备	541	484	636
合计	**4,967**	**4,864**	**4,332**

注 1：完工稳定物业指的是已完工达到一年或是出租率达到 90%以上的项目，满足两个条件之一即可认为是完工稳定物业

注 2：完工未稳定物业指的是完工未满一年且出租率未达到 90%以上的项目，行业内一般用此两种表述介绍物业的状态

普洛斯中国在中国拥有 15 年以上的现代仓储行业开发运营经验，专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资，主要服务于第三方物流企业、零售业、制造业等行业。截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯集团在中国境内持有及管理的仓储物流等物业总建筑面积约 4,967 万平方米。

（四）财务情况

普洛斯中国截至 2020 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2021 年 12 月 31 日止 12 个月及截至 2022 年 12 月 31 日止 12 个月的财务信息均来源于经毕马威会计师事务所（KPMG）依据《香港注册会计师执业准则》进行审计的财务报告，近三年审计报告均为无保留意见。

1、财务数据

（1）合并资产负债表

表 2-1-4-1：普洛斯中国最近三年合并资产负债表

单位：万美元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
非流动资产：			
投资性房地产	1,388,038.5	1,526,950.4	2,138,045.9

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
对合营企业的投资	280,934.8	308,040.4	209,088.3
对联营企业的投资	284,471.5	281,164.7	179,988.2
物业、厂房及设备	135,245.6	82,308.2	34,853.0
无形资产	70,394.8	31,671.6	30,979.0
其他长期投资	251,263.8	233,686.4	212,534.6
递延所得税资产	5,446.8	2,465.7	2,145.5
其他非流动资产	199,564.2	71,663.3	77,839.9
非流动资产合计	**2,615,360.0**	**2,537,950.7**	**2,885,474.4**
流动资产:			
应收及其他应收款项	421,160.4	288,984.3	157,341.9
存货	-	-	-
持有待售资产	660,850.9	553,266.5	116,697.0
现金及现金等价物	148,942.6	71,694.1	116,075.2
受限制的资金	-	-	-
流动资产合计	**1,230,953.9**	**913,944.9**	**390,114.1**
资产总额	**3,846,313.9**	**3,451,895.6**	**3,275,588.5**
非流动负债:			
贷款及长期借款	761,649.3	709,580.1	709,612.9
递延所得税负债	141,796.0	175,169.8	245,580.6
其它非流动负债	71,151.2	50,036.8	31,733.7
非流动负债合计	**974,596.5**	**9,347,867.7**	**986,927.2**
流动负债:			
贷款及短期借款	210,484.4	108,649.3	315,021.9
应付及其他应付款项	171,742.8	159,191.0	175,137.4
应交税金	39,535.0	15,888.9	9,575.8
持有待售负债	424,057.4	247,665.8	32,950.1
流动负债合计	**845,819.6**	**531,395.0**	**532,685.2**
负债合计	**1,820,416.1**	**1,466,181.7**	**1,519,612.4**
股东权益:			
股本	695,082.5	695,082.5	695,082.5
储备	716,299.3	727,844.3	543,284.6
少数股东权益	**614,516.0**	**562,787.1**	**517,609.0**

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
权益总额	**2,025,897.8**	**1,985,713.9**	**1,755,976.1**
负债及股东权益合计	**3,846,313.9**	**3,451,895.6**	**3,275,588.5**

（2）合并利润表

表 2-1-4-2：普洛斯中国最近三年合并利润表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
营业收入	**120,531.0**	**127,351.2**	**114,912.4**
其他收入	313.8	34,138.0	19,551.2
营业成本[4]	-56,484.9	-38,541.5	-40,483.0
其他费用	-29,699.4	-29,980.7	-20,341.4
投资性房地产公允价值变动	93,351.5	97,343.3	53,283.5
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	4,641.5	16,404.7	7,350.8
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	11,855.2	50,133.6	19,404.3
营业利润	**144,508.7**	**256,848.6**	**153,677.8**
净财务费用	-54,811.6	-40,343.5	-15,265.3
收购子公司收益	-	1,947.7	8.0
处置子公司收益	123,000.2	55,269.7	31,440.0
处置持有待售资产收益	-	-	9,232.0
处置投资性房地产收益	302.0	1,364.2	-
税前利润	**212,999.3**	**275,086.7**	**179,092.5**
所得税费用	-68,332.9	-86,533.3	-53,746.9
净利润	**144,666.4**	**188,553.4**	**125,345.6**

（3）合并现金流量表

表 2-1-4-3：普洛斯中国最近三年合并现金流量表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
经营活动产生的现金流量：			

[4] 包括销货成本及其他金融服务成本和物业相关支出。

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
税前利润	212,999.3	275,086.7	179,092.5
调整项:			
无形资产摊销	957.9	136.9	162.4
递延管理费摊销	-	13.3	12.4
物业、厂房及设备折旧	4,906.8	2,813.7	2,260.4
处置物业、厂房及设备利得/损失	854.9	-13.8	103.0
收购/处置子公司的利得	-123,000.2	-57,217.4	-31,448.0
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	-4,641.5	-16,404.7	-7,350.8
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	-11,855.2	-50,133.6	-19,404.3
投资性房地产公允价值变动	-93,351.5	-97,343.3	-53,283.5
金融资产公允价值变动	6,096.0	-28,830.1	-15,506.9
其他费用	4,209.5	4,458.7	-
处置联营企业和金融资产的其他收入	-	-736.0	-864.7
确认应收及其他应收款项减值损失	229.7	99.3	1,238.7
处置持有待售资产利得	-	-	-9,232.0
处置投资性房地产的收益	-302.0	-1,364.2	-
净财务费用	54,811.6	40,343.5	15,265.3
股息收入	-4,670.7	-1,419.9	-
现金流量小计	**47,244.6**	**69,489.1**	**61,044.5**
营运资本变动:			
应收及其他应收款项	6,656.9	-66,959.2	-110,692.9
应付及其他应付款项	9,863.5	74,049.0	107,853.2
经营活动产生的现金流量	**63,765.0**	**76,578.9**	**58,204.8**
已付税金	-10,639.0	-15,097.3	-9,458.2
经营活动产生的现金流量净额	**53,126.0**	**61,481.6**	**48,746.6**
投资活动产生的现金流量:			
收购子公司（扣除收购所得现金）	-148,964.6	-95,749.0	-29,950.0
处置子公司（扣除处置掉的现金）	164,515.5	422,441.2	243,201.25
收购合营企业	-	-	-
收购联营企业	-	-	-92,681.0
对合营企业的注资	-5,696.3	-75,650.3	-77,339.3
对联营企业的注资	-42,928.7	-78,565.0	-92,930.1
收到合营企业股息	9,495.7	1,085.0	-

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
收到联营企业股息	14,654.7	5,530.6	296.8
收到其他投资的股息	4,955.8	-	-
购买收购物业、厂房及设备支付的现金	-32,353.3	-20,503.6	-8,791.0
处置物业、厂房及设备收到的对价	761.4	103.3	128.2
处置其他投资收到的现金	29,893.5	770.4	42,232.5
购买其他投资支付的现金	-68,979.2	-39,321.0	-22,530.2
处置持有待售资产收到的对价	-	-	-
处置投资性房地产的对价	1,195.9	864.4	-
处置联营与合营企业收到的对价	52,201.1	11,011.7	557.6
子公司处置收益、股息和利息收入支付的代扣代缴所得税	-4,522.1	-21,985.0	-14,805.9
收购投资性房地产	-	-	-
收购无形资产	-	-	-1.8
投资性房地产开发支出	-81,998.5	-127,950.4	-108,268.1
支付收购投资性房地产押金	-10,115.9	-11,692.9	-2,017.4
收回其他投资保证金	-	-	1,152.2
对间接控股公司的贷款	-152,565.3	-75,376.0	-
对关联方的贷款	-	-	-
对合营企业的贷款	-4,888.0	-4,359.2	-52,875.9
对联营企业的贷款	-8,132.2	-4,831.3	-2,305.8
已收取的利息收入	7,709.2	6,147.0	3,409.2
对少数股东的贷款	-712.3	-724.3	-4,950.3
对第三方企业的贷款	-	-34,941.9	-6,031.5
对同母系子公司的贷款	-	-6,813.5	-
收到合营企业偿还的贷款	1,861.5	7,213.6	13,622.8
收到联营企业偿还的贷款	20,463.8	9,445.3	30,599.7
收到少数股东偿还的贷款	-	4,129.3	735.0
收到第三方企业偿还的贷款	7,657.1	27,559.5	14,635.9
收到其他关联方偿还的贷款	8,622.7	-	-
收到同母系子公司偿还的贷款	-	6,813.5	-
投资活动使用的现金流量净额	**-237,868.5**	**-95,348.6**	**-164,907.2**
筹资活动产生的现金流量:			
收到少数股东注资	226,102.9	45,754.4	62,617.5

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
发行共同投资股份收到的现金	241.6	439.8	-
少数股东撤资	-125.5	-24,458.9	-
新增关联方借款	36,691.1	-	-
新增第三方企业借款	-23,429.0	-	-
新增间接控股公司借款	477.0	-	-
偿还间接控股公司借款	-2,850.1	-	-45,155.4
偿还合营企业借款	-	-	-5,963.9
偿还联营企业借款	-	-	-5,109.0
向合营公司的借款	-	-	3,111.1
新增银行借款	984,357.1	671,369.2	563,341.5
偿还银行借款	-643,345.7	-682,924.8	-429,223.5
已付利息	-50,989.3	-50,067.0	-48,827.9
支付给少数股东股利	-170,555.9	-3,522.3	-1,452.7
向少数股东的借款	-	-	884.9
偿还少数股东借款	-320.4	-1,020.2	-1,067.2
新增第三方企业借款	257.1	-	-
偿还第三方企业借款	-70.0	-63.7	-399.0
偿还其他关联方借款	-	-	-
发行债券	32,253.2	275,173.1	59,999.9
偿还债券	-104,413.9	-263,390.4	-3,028.5
偿还租赁负债本金部分	-1,938.4	-1,440.0	-462.2
偿还租赁负债利息部分	-747.4	-685.2	-323.1
从少数股东收购子公司权益	-6,025.5	-22,028.6	-1,745.1
向少数股东处置子公司权益	31,442.3	63,851.7	-
筹资活动产生的现金流量净额	**300,737.7**	**6,987.1**	**147,197.4**
现金及现金等价物增加/（减少）的净额	**115,995.2**	**-26,879.9**	**31,036.8**
期初现金及现金等价物	96,344.9	122,206.2	85,971.5
外币汇率变动对现金余额的影响	-5,327.8	1,018.6	5,197.9
期末现金及现金等价物	**207,012.3**	**96,344.9**	**122,206.2**

2、财务指标

表 2-1-4-4：普洛斯中国主要财务数据和指标

单位：万美元

财务指标	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	3,846,313.9	3,451,895.6	3,275,588.5
总负债	1,820,416.1	1,466,181.7	1,519,612.4
股东权益合计	2,025,897.8	1,985,713.9	1,755,976.1
流动比率（倍）	1.46	1.72	0.73
速动比率（倍）	1.46	1.72	0.73
资产负债率（%）	47.33	42.47	46.39
项目	**2022 年 1-12 月**	**2021 年 1-12 月**	**2020 年 1-12 月**
营业收入	120,531.0	127,351.2	114,912.4
税前利润	212,999.3	275,086.7	179,092.5
净利润	144,666.4	188,553.4	125,345.6
经营活动产生现金流量净额	53,126.0	61,481.6	48,746.6
投资活动使用现金流量净额	-237,868.5	-95,348.6	-164,907.2
筹资活动产生现金流量净额	300,737.7	6,987.1	147,197.4
平均总资产回报率（%）*	7.20	9.67	7.47
加权平均净资产收益率（%）*	8.75	10.14	8.01
EBITDA	268,671.2	328,232.7	227,217.1
EBITDA 利息保障倍数*	5.13	6.27	4.82
利息保障倍数*	5.01	6.22	4.77
应收账款周转率（次）*	11.38	13.70	11.41

注*：季度数据已年化（如涉及）

上述财务指标的计算方法：

平均总资产回报率=（税前利润+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额

加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

EBITDA=税前利润+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）

利息保障倍数=（税前利润+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）

应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

3、财务分析

（1）资产情况

表 2-1-4-5：普洛斯中国最近三年合并报表资产结构情况

单位：万美元

科目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：						
投资性房地产	1,388,038.5	36.09%	1,526,950.4	44.24%	2,138,045.9	65.27%
对合营企业的投资	280,934.8	7.30%	308,040.4	8.92%	209,088.3	6.38%
对联营企业的投资	284,471.5	7.40%	281,164.7	8.15%	179,988.2	5.49%
物业、厂房及设备	135,245.6	3.52%	82,308.2	2.38%	34,853.0	1.06%
无形资产	70,394.8	1.83%	31,671.6	0.92%	30,979.0	0.95%
其他长期投资	251,263.8	6.53%	233,686.4	6.77%	212,534.6	6.49%
递延所得税资产	5,446.8	0.14%	2,465.7	0.07%	2,145.5	0.07%
其他非流动资产	199,564.2	5.19%	71,663.3	2.08%	77,839.9	2.38%
非流动资产合计	**2,615,360.0**	**68.00%**	**2,537,950.7**	**73.52%**	**2,885,474.4**	**88.09%**
流动资产：						
应收及其他应收款项	421,160.4	10.95%	288,984.3	8.37%	157,341.9	4.80%
存货	-	-	-	-	-	-
持有待售资产	660,850.9	17.18%	553,266.5	16.03%	116,697.0	3.56%
现金及现金等价物	148,942.6	3.87%	71,694.1	2.08%	116,075.2	3.54%
受限制的现金	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	**1,230,953.9**	**32.00%**	**913,944.9**	**26.48%**	**390,114.1**	**11.91%**
资产总额	**3,846,313.9**	**100.00%**	**3,451,895.6**	**100.00%**	**3,275,588.5**	**100.00%**

最近三年末，普洛斯中国的资产规模呈增长趋势，非流动资产占比较大。最近三年末，普洛斯中国的资产总额分别为3,275,588.5万美元、3,451,895.6万美元和3,846,313.9万美元，资产总额保持了较快的增长速度。2021年12月末较2020年12月末，资产总额增加176,307.1万美元，增幅5.38%；2022年12月末较2021年12月末，资产总额增加394,418.3万美元，增幅11.43%。

从资产构成上看，最近三年末，普洛斯中国的非流动资产分别为2,885,474.4万美元、2,537,950.7万美元和2,615,360.0万美元，分别占资产总额的88.09%、73.52%和68.00%，占比逐年下降。

其中投资性房地产最近三年末，普洛斯中国投资性房地产余额分别为2,138,045.9万美元、1,526,950.4万美元和1,388,038.5万美元，占总资产的比例分别为65.27%、44.24%和36.09%。整体呈逐年下降趋势，主要系持续的通过设立非并表基金实现资本循环导致并表范围内的投资性房地产金额下降，以及 2022 年美元汇率上行导致的外币

折算差异所致。

最近三年末，普洛斯中国的流动资产分别为390,114.1万美元、913,944.9万美元和1,230,953.9万美元，分别占资产总额的11.91%、26.48%和32.00%，呈持续增长趋势。其中持有待售资产最近三年分别为116,697.0万美元、553,266.5万美元和660,850.9万美元，分别占资产总额的3.56%、16.03%和17.18%。近三年增幅较大，主要系近年持续的新基金设立，对应待转入非合并报表范围内的基金项目公司增多，其总资产重分类至持有待售资产所致。

（2）负债情况

表 2-1-4-6：普洛斯中国最近三年合并报表负债结构情况表

单位：万美元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债:						
贷款及长期借款	761,649.3	41.84%	709,580.1	48.40%	709,612.9	46.70%
递延所得税负债	141,796.0	7.79%	175,169.8	11.95%	245,580.6	16.16%
其它非流动负债	71,151.2	3.91%	50,036.8	3.41%	31,733.7	2.09%
非流动负债合计	**974,596.5**	**53.54%**	**934,786.7**	**63.76%**	**986,927.2**	**64.95%**
流动负债:						
贷款及短期借款	210,484.4	11.56%	108,649.3	7.41%	315,021.9	20.73%
应付及其他应付款项	171,742.8	9.43%	159,191.0	10.86%	175,137.4	11.53%
应交税金	39,535.0	2.17%	15,888.9	1.08%	9,575.8	0.63%
持有待售负债	424,057.4	23.29%	247,665.8	16.89%	32,950.1	2.17%
流动负债合计	**845,819.6**	**46.46%**	**531,395.0**	**36.24%**	**532,685.2**	**35.05%**
负债合计	**1,820,416.1**	**100.00%**	**1,466,181.7**	**100.00%**	**1,519,612.4**	**100.00%**

普洛斯中国的负债主要由贷款及长期借款、递延所得税负债、其它非流动负债和应付账款及其他应付款组成，最近三年，普洛斯中国负债合计余额分别为1,519,612.4万美元、1,466,181.7万美元和1,820,416.1万美元，资产负债率分别为46.39%、42.47%和47.33%。

最近三年，非流动负债余额分别为986,927.2万美元、934,786.7万美元和974,596.5万美元，占总负债的比例为64.95%、63.76%和53.54%；其中贷款及长期借款余额分别

为709,612.9万美元、709,580.1万美元和761,649.3万美元，占负债合计的比例分别为46.70%、48.40%和41.84%，近三年基本保持稳定，贷款及长期借款余额2022年较2021年末增长约7.34%主要系因业务扩张需要而新增银行贷款所致。

流动负债余额为532,685.2万美元、531,395.0万美元和845,819.6万美元，占负债总额的比例分别为35.05%、36.24%和46.46%，流动负债余额增加主要系长期借款临近到期日转入短期借款核算，且作为持有代售核算的基金借款余额上升所致。

从结构上来看，普洛斯中国的负债主要以长期负债为主，短期借款占比约11.56%。普洛斯中国严格执行较为稳健的财务管理政策，最近三年末资产负债率保持在较低水平，短期偿债压力较小。

（3）收入利润水平

a. 收入情况

表 2-1-4-7：普洛斯中国最近三年总收入构成情况表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月		2021 年 1-12 月		2020 年 1-12 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	120,531.0	99.7%	127,351.2	78.86%	114,912.4	85.46%
其他	313.8	0.3%	34,138.0	21.14%	19,551.2	14.54%
总收入	**120,844.8**	**100.00%**	**161,489.2**	**100.00%**	**134,463.6**	**100.00%**

普洛斯中国主营业务突出，最近三年，营业收入占总收入比例分别为85.46%、78.86%和99.7%，营业收入主要为仓储租金收入、为仓储客户提供相关服务的管理费收入等。普洛斯中国其他收入主要为金融资产公允价值变动、政府补助等，最近三年占总收入的比重分别为14.54%、21.14%和0.3%，2022年1-12月其他业务的收入金额占比较小主要系受私募股权市场及二级市场表现欠佳导致金融资产公允价值较上年下降所致。

b. 成本情况

表 2-1-4-8：普洛斯中国最近三年总成本构成情况表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月		2021 年 1-12 月		2020 年 1-12 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	56,484.9	100.00%	38,541.5	100.00%	40,483.0	100.00%
其他	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%
总成本	**56,484.9**	**100.00%**	**38,541.5**	**100.00%**	**40,483.0**	**100.00%**

普洛斯中国的总成本主要由仓储租赁相关支出构成。最近三年，普洛斯中国的营业成本总金额分别为40,483.0万美元、38,541.5万美元和56,484.9万美元，占总成本的比例均为100%，呈持续增长趋势，主要系受数据中心和冷链业务的发展，运营相应成本增加所致。

c. 利润情况

表 2-1-4-9：普洛斯中国最近三年毛利润构成情况表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月		2021 年 1-12 月		2020 年 1-12 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	64,046.1	99.51%	88,809.7	72.23%	74,429.4	79.20%
其他	313.8	0.49%	34,138.0	27.77%	19,551.2	20.80%
总毛利	**64,359.9**	**100.00%**	**122,947.7**	**100.00%**	**93,980.6**	**100.00%**

最近三年，营业毛利润金额分别为74,429.4万美元、88,809.7万美元和64,046.1万美元，占总毛利的比例分别为79.20%、72.23%和99.51%；其他业务的毛利润金额分别为19,551.2万美元、34,138.0万美元和313.8万美元，占总毛利的比例分别为20.80%、27.77%和0.49%。

2022 年 1-12 月，公司净利润为 144,666.4 万美元，较 2021 年 1-12 月同比下降23.28%，主要系受资本市场以及二级市场表现欠佳的影响，公司 2022 年在金融资产以及以金融资产作为投资标的的合联营公司上获取的公允价价值变动收益有所下降，同时，由于美元持续走强，导致本年净财务费用增加所致。

（五）资信状况

1、公开市场融资情况

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国及下属合并范围子公司已发行的公司信用类债券余额为 37.48 亿美元。近三年，普洛斯中国未发生延迟支付债券本息的情况。

2、银行授信情况

普洛斯中国财务状况和资信情况良好，与招商银行、中国银行、交通银行、工商银行、建设银行等商业银行保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。2022 年 12 月末，普洛斯中国获得多家银行授信额度 78.46 亿[5]美元，其中正在使用的额度折合等值 58.88 亿美元，尚未使用额度折合等值 17.75 亿美元。

3、对外担保的情况

普洛斯中国为关联方 GLP China Financing Holding Limited 的子公司银行借款提供担保。截至 2022 年 12 月 31 日，相关银行借款余额约为 197,359,000 美元。此外，截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国为其他关联公司提供担保的银行借款余额约为 287,740,833 美元。

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国对外担保情况相对报告期末未发生重大不利变化。除上述对外担保外，截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国无需要披露的其他对外担保情况。

4、历史信用及评级情况

根据普洛斯中国提供的《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》《普洛斯中国控股有限公司预算管理制度》《普洛斯中国控股有限公司投资管理办法》《普洛斯中国控股有限公司担保管理办法》《普洛斯中国控股有限公司关联交易决策制度》《普洛斯中国控股有限公司母子公司管理制度》《普洛斯中国控股有限公司信息披露事务管理办法》《普洛斯中国控股有限公司突发事件应急管理制度》、普洛斯项目开发管理、租赁和物业管理系列规范文件等制度文件及普洛斯中国说明，普洛斯中国已在财务管理、预算管理、项目投资管理、融资管

[5] 合并报表范围内的授信

理、担保、关联交易、下属子公司管理、信息披露、突发事件处理应急管理、项目管理等方面建立了内控制度，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级时间为 2022 年 9 月 13 日的《普洛斯中国控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》以及中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 7 月 28 日出具的《普洛斯中国控股有限公司 2022 年度跟踪评级报告》，普洛斯中国主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。根据普洛斯中国说明，普洛斯中国信用稳健，最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日 2023 年 3 月 22 日，在前述网站公布的信息中普洛斯中国不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日 2023 年 3 月 22 日、24 日，在前述网站公布的信息中普洛斯中国最近 3 年内不存在重大违法违规或不诚信记录的情况。

根据基金管理人、专项计划管理人及法律顾问的核查，普洛斯中国可以作为《基础设施基金指引》第五十条第（三）款所称的原始权益人，具备《基础设施基金指引》第八条第（一）款及第（二）款、《上交所审核关注事项（试行）》第八条规定的作为原始权益人的资格。

普洛斯中国最新主体长期信用等级为 AAA，评级展望“稳定”（上海新世纪资信评估投资服务有限公司及中诚信国际信用评级有限责任公司评定，2022 年 9 月 13 及 2022 年 7 月 28 日）。

（六）原始权益人对拟购入基础设施项目所有权情况

1、原始权益人享有拟购入基础设施项目所有权情况

根据《原始权益人香港法律意见书》、法律顾问出具的《关于新购入基础设施项目的法律意见书》和原始权益人的说明，普洛斯中国通过各拟购入项目公司境外股东享有对相应拟购入项目公司及其持有的拟购入基础设施资产的所有权。

2、原始权益人内部授权情况

根据法律顾问出具的《关于新购入基础设施项目的法律意见书》以及普洛斯中国董事书面决议，普洛斯中国已采取一切必要的企业行动批准及授权普洛斯中国透过其作为间接股东的权利转让予基础设施基金；普洛斯中国透过其作为间接股东的权利转让予基础设施基金，不违反任何现行在香港有效且适用于普洛斯中国的法律或法规及公司章程，亦未有香港法律要求的政府或监管同意、批准、授权、注册、备案和命令。

3、外部审批情况

（1）青岛普洛斯

根据青岛普洛斯贷款合同约定，借款人进行股权转让的，应当至少提前 30 天按照该合同约定的方式书面通知贷款人，并且在清偿该合同项下全部贷款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保前不应采取行动。

就本次新购入基础设施项目涉及的青岛普洛斯股权转让事宜，青岛普洛斯已经根据 958 号文的规定及青岛普洛斯贷款合同的约定提前书面通知了交行青岛分行并取得了交行青岛分行出具的交行青岛分行同意函，该函件载明，交行青岛分行已知悉青岛

普洛斯股东将青岛普洛斯 100%股权转让给基础设施 REITs 并办理相应股权变更事宜，同意青岛普洛斯提前偿还青岛普洛斯贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），青岛普洛斯汇入全部上述款项次日起 5 个工作日内，将全部贷款清偿完毕（为交行青岛分行贷款项下的贷款清偿日），并自贷款清偿日次日起的 5 个工作日内协助青岛普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

（2）鹤山普洛斯

根据鹤山普洛斯与中国银行股份有限公司广州天河支行（“中行天河支行”）于 2018 年 5 月 22 日签署的编号为 GDK475860120180038 号《固定资产借款合同》及编号为 GDK475860120180038-1 号的《固定资产借款合同补充合同》（统称为“鹤山普洛斯贷款合同 1”）约定，如借款人发生进行合并、分立、减资、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资、重大资产和债权转让以及其他可能对借款人的偿债能力产生重大不利影响的事项时，须事先征得贷款人的书面同意。

就本次新购入基础设施项目涉及的鹤山普洛斯股权转让事宜，鹤山普洛斯已经根据 958 号文的规定及鹤山普洛斯贷款合同 1 的约定取得了中行天河支行出具的中行天河支行同意函，该函件载明，中行天河支行同意鹤山普洛斯境外股东将鹤山普洛斯 100%股权转让给基础设施 REITs 直接或间接持有，并办理相应股权变更的工商登记手续；同意鹤山普洛斯提前偿还鹤山普洛斯贷款合同 1 项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自借款清偿日起的 10 个工作日内协助鹤山普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，办理完毕应收账款质押登记注销手续，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

（3）重庆普南

根据重庆市规划和自然资源局颁布的《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范[2020]17 号）规定，建设用地使用权转让时，区县（自治县）规划自然资源主管部门应通过召开联席会议、函询或由转让方提供经济信息、住房城乡建设、财政、招商、税务、工业园区（开发区）管委会等部门出具的正式情况说明

（包括拟转让土地的配套工程建设、出让条件、投入产出等随附义务履行的情况，是否享受税收、土地价款优惠政策的情况）等方式，对拟转让地块是否已履行相关随附义务或享受相关优惠政策予以审核。

就上述重庆普南仓储服务有限公司股权转让事宜，重庆普南已经根据《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958 号）（以下简称“958 号文”）的规定取得了重庆市巴南区规划和自然资源局（“巴南区规自局”）于 2023 年 3 月 6 日出具的《重庆市巴南区规划和自然资源局关于支持普洛斯重庆普南物流园项目参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）的复函》（“巴南区规自局复函”），该函件载明，重庆普南境外股东将普洛斯重庆普南物流园[6]项目以 100%股权转让方式（境外股东转境内股东）发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）不涉及巴南区规自局审批事项，对此巴南区规自局无异议。

就以上所述限制条件，已分别在履行了取得交行青岛分行同意函、中行天河支行同意函及巴南区规自局复函的程序后满足了相关要求，除前述限制条件（或特殊规定、约定）外，拟购入基础设施项目相关转让或资产处置事项已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定。

4、基础设施基金合法取得基础设施项目所有权情况

（1）项目公司股权转让

中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）拟与上海普洛斯、各拟购入项目公司及拟购入项目公司境外股东分别签署《第 2 期专项计划股权转让协议》，约定拟购入项目公司境外股东分别根据《第 2 期专项计划股权转让协议》约定的条款及条件分别将其持有的各拟购入项目公司 100%股权转让予中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）。根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，自第 2 期专项计划设立之日起，中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）即成为标的股权的所有权人，即各拟购入项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

[6] 根据重庆普南境外股东说明，《复函》记载的“普洛斯重庆普南物流园”即为普洛斯（重庆）城市配送物流中心。

中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）拟与相应拟购入项目公司签署《第 2 期专项计划股东借款合同》，约定第 2 期专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间一次性或分期向相应拟购入项目公司提供股东借款，用于定向偿还拟购入项目公司特定债务以及支付相应拟购入项目公司应付股东分红款及预提所得税（如涉及）等合同约定用途。在相关拟购入项目公司偿还完毕相应的拟购入项目公司特定债务后，相应借款合同项下的债权债务关系将终止。根据相关银行出具的《同意函》，同意相关项目公司提前偿还相关贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自贷款清偿次日起的约定时间内协助相关项目公司向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。根据相应拟购入项目公司签署的《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，相应拟购入项目公司特定债务清偿完毕为计划管理人向对应拟购入项目公司境外股东支付股权转让价款的先决条件之一。

《第 2 期专项计划股权转让协议》及《第 2 期专项计划股东借款合同》的内容不违反中国法律的强制性规定；根据法律顾问出具的《关于新购入基础设施项目的法律意见书》及《原始权益人香港法律意见书》，普洛斯中国已采取一切必要的企业行动批准及授权普洛斯中国透过其作为间接股东的权利转让予基础设施基金；根据《青岛普洛斯境外股东巴巴多斯法律意见书》《鹤山普洛斯境外股东香港法律意见书》及《重庆普南境外股东新加坡法律意见书》，各拟购入项目公司境外股东有权签署《第 2 期专项计划股权转让协议》，并已采取一切必要行动授权签署、履行/执行《第 2 期专项计划股权转让协议》；上海普洛斯已就签署《第 2 期专项计划股权转让协议》、各拟购入项目公司已就签署《第 2 期专项计划股权转让协议》《第 2 期专项计划股东借款合同》相关事宜获得了合法、有效的内部授权；各拟购入项目公司已经分别根据 958 号文的规定及相关贷款合同的约定、重庆市地方规范性法律文件的规定相应取得了相关贷款行出具的交行青岛分行同意函、中行天河支行同意函、巴南区规自局复函，各拟购入项目公司境外股东有权以符合中国法律及相应地方规范性法律文件规定的方式将拟购入项目公司 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

（2）基础设施基金认购专项计划基础设施资产支持证券

根据《基金合同》及《第 2 期专项计划认购协议》的约定，基础设施基金拟以扩募的募集资金认购第 2 期专项计划的全部第 2 期资产支持证券，并成为第 2 期专项计划的唯一资产支持证券持有人。

《第 2 期专项计划认购协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，经相关当事人适当签署后，即对签署双方具有法律约束力，合法有效；待《第 2 期专项计划认购协议》适当履行完毕后，中金基金（代表基础设施基金的利益）将持有第 2 期专项计划全部第 2 期资产支持证券。

（七）调查结论

根据上述调查，普洛斯中国为依据香港法设立且存续的公司；普洛斯中国通过各拟购入项目公司境外股东享有对相应拟购入项目公司及其持有的拟购入基础设施资产的所有权。根据普洛斯中国提供的制度文件、评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司在其官方网站披露的信用评级报告以及普洛斯中国说明，普洛斯中国已在财务管理、预算管理、项目投资管理、融资管理、担保、关联交易、下属子公司管理、信息披露、突发事件处理应急管理、项目管理等方面建立了内控制度，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍，企业信用稳健。普洛斯中国最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

根据《原始权益人香港法律意见书》，普洛斯中国具有所需的企业能力、权利、权力和权限签署、交付其作为原始权益人签署的承诺函（“《普洛斯中国承诺函》”），并已采取一切必要的企业行动批准及授权签署、交付《普洛斯中国承诺函》及履行其在《普洛斯中国承诺函》项下的义务；普洛斯中国签署、交付《普洛斯中国承诺函》和履行其在《普洛斯中国承诺函》项下的义务，不违反任何现行在香港有效且适用于普洛斯中国的法律或法规及公司章程；普洛斯中国已采取一切必要的企业行动批准及授权普洛斯中国透过其作为间接股东的权利转让予基础设施基金。

根据《青岛普洛斯境外股东巴巴多斯法律意见书》《鹤山普洛斯境外股东香港法律意见书》及《重庆普南境外股东新加坡法律意见书》，各拟购入项目公司境外股东

有权签署《第 2 期专项计划股权转让协议》，并已采取一切必要行动授权签署、履行/执行《第 2 期专项计划股权转让协议》；上海普洛斯已就签署《第 2 期专项计划股权转让协议》、各拟购入项目公司已就签署《第 2 期专项计划股权转让协议》相关事宜获得了合法、有效的内部授权。截至本尽调报告出具之日，各拟购入项目公司境外股东持有的相应拟购入项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；各拟购入项目公司已经分别根据 958 号文的规定及相关贷款合同的约定、重庆市地方规范性法律文件的规定相应取得了相关贷款行交通银行股份有限公司青岛分行（“交行青岛分行”）出具的《同意函》（“交行青岛分行同意函”）、中国银行股份有限公司广州天河支行（“中行天河支行”）出具的《同意函》（“中行天河支行同意函”）、重庆市巴南区规划和自然资源局（“巴南区规自局”）出具的《重庆市巴南区规划和自然资源局关于支持普洛斯重庆普南物流园项目参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）的复函》（“巴南区规自局复函”），各拟购入项目公司境外股东有权以符合中国法律及相应地方规范性法律文件规定的方式将拟购入项目公司 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

《第 2 期专项计划计划说明书》《第 2 期专项计划标准条款》《第 2 期专项计划认购协议》《第 2 期专项计划托管协议》《第 2 期股权转让协议》及《第 2 期股东借款合同》等第 2 期专项计划文件的内容不违反中国法律的强制性规定，经相关当事人适当签署并满足该等文件约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；标的股权的股权转让安排作为本次扩募发售及新购入基础设施项目整体安排项下的一个组成部分，本次标的股权转让价格的确定方式是公允的；上述的交易适当完成后，基础设施基金即可通过持有第 2 期资产支持专项计划的全部第 2 期资产支持证券而取得全部拟购入项目公司的 100%股权，从而间接取得全部拟购入基础设施资产的所有权。

二、外部管理机构

根据《运营管理服务协议》的约定，基础设施基金聘任上海普洛斯为基础设施基金和拟购入基础设施项目的外部管理机构。

（一）基本情况

1、基本概况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯基本情况如下:

注册名称: 普洛斯投资（上海）有限公司

法定代表人: 诸葛文静

成立时间: 2004 年 8 月 9 日

注册资本: 170,000 万美元

注册地址: 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）

经营范围: 在国家允许外商投资领域依法进行投资; 受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其提供下列服务: 在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇; 为其所投资企业提供市场开发过程中员工培训、企业内部人事管理等服务; 协助其所投资企业寻求贷款及提供担保; 为其投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务; 受所属集团或关联公司或其在中国所投资企业的委托，向其提供投资和咨询服务、市场营销服务、员工培训和管理及支付服务、资金运作和财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信息服务、承接本公司所述内部各公司或其关联公司的共享服务。

2、设立、存续和历史沿革情况

上海普洛斯（原“普洛斯投资管理（中国）有限公司”）是由在巴巴多斯注册的 China Management Holding Srl 在中华人民共和国上海市浦东新区成立的外资企业。公司于 2004 年 8 月 4 日经上海市人民政府批准，领取了商外资沪浦独资字[2004]2497 号批准证书，并于 2004 年 8 月 9 日领取了中华人民共和国上海市工商行政管理局浦东新区分局颁发的企独沪浦总字第 319157 号（浦东）企业法人营业执照，正式开始经营。原注册资本为 200 万美元。

2005 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 300 万美元，即由 200 万美元增至 500 万美元，并于 2005 年 12 月 20 日取得上海市人民政府批准。公司于 2005 年 12 月 20 日修订了章程，于 2005 年 12 月 20 日领取了更新的商外资沪浦独资字

[2004]2497 号批准证书，并于 2005 年 12 月 26 日领取了更新的企独沪浦总字第 319157 号（浦东）企业法人营业执照。

2006 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 300 万美元，即由 500 万美元增至 800 万美元，并于 2006 年 5 月 20 日取得上海市人民政府批准。公司于 2006 年 5 月 20 日修订了章程，于 2006 年 5 月 26 日领取了更新的商外资沪浦独资字[2004]2497 号批准证书，并于 2006 年 6 月 9 日领取了更新的企独沪浦总字第 319157 号（浦东）企业法人营业执照。

2007 年，上海普洛斯董事会决定将普洛斯项目管理咨询（上海）有限公司的名称变更为“普洛斯投资管理（中国）有限公司”，并于 2007 年 3 月 7 日取得上海市人民政府批准，于 2007 年 4 月 5 日领取了更新的企独沪浦总字第 319157 号（浦东）企业法人营业执照。

2007 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 1,000 万美元，即由 800 万美元增至 1,800 万美元，并于 2008 年 2 月 25 日取得上海市人民政府批准。公司于 2007 年 9 月 1 日修订了章程，于 2008 年 2 月 25 日领取了更新的商外资沪浦独资字[2004]2497 号批准证书，并于 2008 年 6 月 19 日领取了更新的 310115400156508 号（浦东）企业法人营业执照。

2014 年 12 月，China Management Holding Srl 与 China Management Holdings (Hong Kong) Limited 签订股权转让协议，将其拥有的 100%股权转让给 China Management Holdings (Hong Kong) Limited。转让完成后，公司成为 China Management Holdings (Hong Kong) Limited 的全资子公司。公司于 2015 年 4 月 29 日经上海市外经委批准，领取了 3100180292 号批准证书，并于 2015 年 5 月 12 日领取了更新的 00000002201505120036 号企业法人营业执照。

2016 年，公司董事会决定将普洛斯投资管理（中国）有限公司的名称变更为“普洛斯投资（上海）有限公司”，并于 2016 年 7 月 6 日取得上海市人民政府批准，于 2017 年 2 月 21 日领取了更新的统一社会信用代码为 913100007655863301 的企业法人营业执照。

2017 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 2.82 亿美元，即由 1,800 万美元增至 3 亿美元，并于 2017 年 5 月 10 日取得了备案号为 LJZ201700717 的备案。公

司于 2017 年 5 月修订了章程，并于 2017 年 5 月 25 日领取了更新的 913100007655863301 号企业法人营业执照。

2017 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 3 亿美元，即由 3 亿美元增至 6 亿美元，并于 2017 年 12 月 21 日取得了备案号为 LJZ201702046 的备案。公司于 2017 年 12 月修订了章程，并于 2018 年 1 月 11 日领取了更新的 913100007655863301 号企业法人营业执照。

2018 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 3 亿美元，即由 6 亿美元增至 9 亿美元，并于 2019 年 3 月 8 日取得了备案号为 00000002201903080012 的备案，于 2019 年 2 月修订了章程，并于 2019 年 3 月 8 日领取了更新的 913100007655863301 号企业法人三证合一后的营业执照。

2021 年 3 月，上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 3 亿元，即由 9 亿美元增至 12 亿美元，并于 2021 年 3 月 18 日取得了备案号为 00000002202103180025 的备案，于 2021 年 3 月 1 日修订了章程，并于 2021 年 3 月 18 日领取更新的 913100007655863301 号企业法人三证合一后的营业执照。

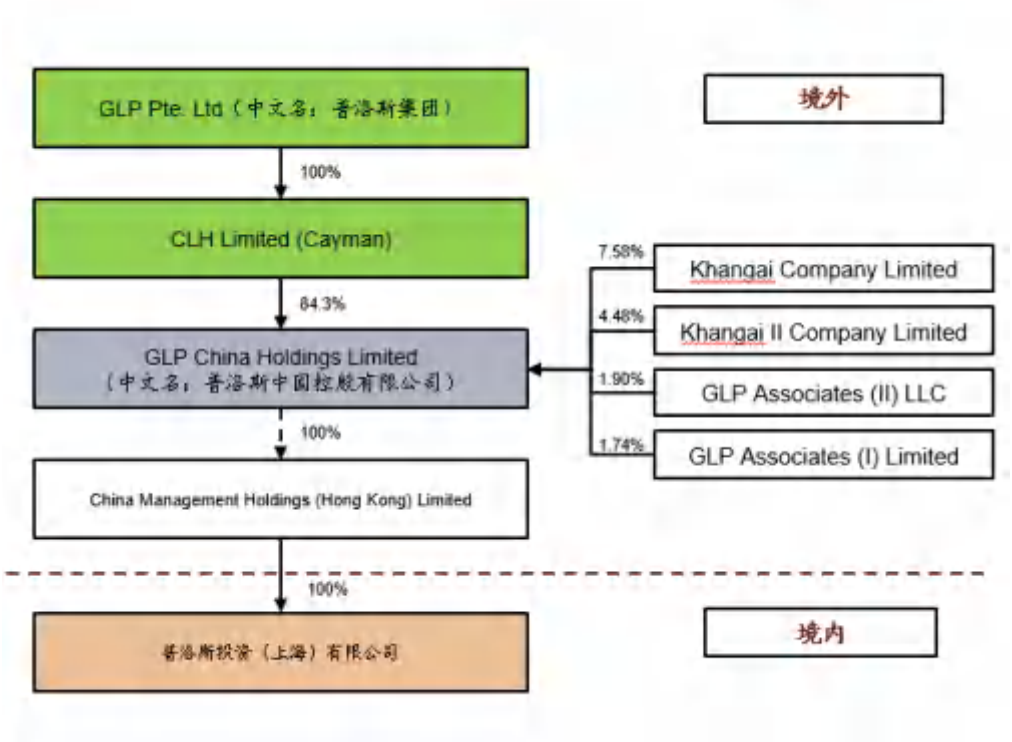
2021 年 10 月，上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 5 亿美元，即由 12 亿美元增至 17 亿美元，并于 2021 年 10 月 21 日取得了备案号为 00000002202110210031 的备案。本公司于 2021 年 10 月修订了章程，并于 2021 年 10 月 21 日领取了更新的 913100007655863301 号企业法人营业执照。

上海普洛斯营业期限为 50 年，主要经营范围为受公司所属集团或其关联公司或其在中国所投资企业的委托，向其提供投资管理和咨询服务、市场营销服务、员工培训和管理及支持服务、资金运作和财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信息服务，承接上海普洛斯所属集团内部各公司或其关联公司的共享服务。

3、股权架构

普洛斯投资（上海）有限公司股权结如下图:

图 2-2-1-1：上海普洛斯股权结构图



截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯的实际控制人为普洛斯集团。

4、治理结构

上海普洛斯在《公司章程》的基础上，建立了符合公司发展需要的组织架构和治理结构。

上海普洛斯主要治理结构情况如下：

（1）股东

股东有权亲自或委托授权代表行使以下职权：

1）审议批准董事会的报告；

2）审议批准监事的报告；

3）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

4）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

6）对发行公司债券作出决定；

7）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

8）修改公司章程；及

9）中国适用法律及本章程规定的其他职权。

（2）董事会

公司设董事会，由 3 名董事组成。董事由股东委派。股东有权自行决定董事的任免。任期届满，经股东重新委派，董事可以连任。董事每届任期 3 年。董事会对股东负责，行使下列职权:

1）执行股东的决定;

2）决定公司的经营计划和投资方案;

3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

7）决定公司内部管理机构的设置;

8）决定聘任或者解聘总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘其他高级管理人员及其报酬事项;

9）制定公司的基本管理制度；及

10）中国适用法律及本章程规定的其他职权。

（3）监事

公司设监事一名，由股东委派。董事及高级管理人员不能同时兼任监事。监事每届任期3年。任期届满，经股东重新委派，监事可以连任。监事行使以下职权:

1）检查公司财务;

2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反中国的法律、行政法规、本章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予

以纠正;

4）向股东提出提案;

5）依据中国适用法律对董事、高级管理人员提起诉讼；及

6）中国适用法律或本章程规定的其他职权。

（4）总经理

公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。如有必要公司可以设副总经理一名。每位高级管理人员的任期为 3 年。当其任期届满时，经董事会决定聘任后可以连任。总经理负责公司日常经营和管理工作。总经理对董事会负责，行使下列职权:

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议;

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案;

3）拟订公司内部管理机构设置方案;

4）拟订公司的基本管理制度;

5）制定公司的具体规章;

6）提请聘任或者解聘副总经理（如适用）、财务经理;

7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；及

8）董事会授予的其他职权。

5、主要业务情况

普洛斯集团在中国市场的日常工作中，业务管理、财务管理、市场营销、投资管理等职能均全部由上海普洛斯负责。上海普洛斯业务模式为受所属集团或关联公司或其在中国所投资企业的委托，向其提供投资管理和咨询服务、市场营销服务、员工培训和管理及支付服务、资金运作和财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信息服务、承接所属集团内部各公司或其关联公司的共享服务，并收取相关的费用。

上海普洛斯提供的管理和咨询服务包括但不限于：1）资产咨询服务；2）项目开发咨询服务；3）物业管理咨询服务；4）融资管理咨询服务；5）租赁管理咨询服务。

截至 2020 年末、2021 末和 2022 年末，上海普洛斯资产总额分别为 231.22 亿元、

252.09 亿元和 278.77 亿元，负债总额分别为 131.54 亿元、114.51 亿元和 106.15 亿元；2020 年、2021 年和 2022 年 1-12 月，上海普洛斯实现营业收入分别为 18.51 亿元、19.49 亿元和 12.80 亿元，实现净利润分别为 16.59 亿元、15.75 亿元和 0.68 亿元。

综上，上海普洛斯有独立的提供管理和咨询服务的能力，主要承担普洛斯集团在中国市场的业务管理、财务管理、市场营销、投资管理工作。公司营业收入及净利润均平稳增长，具备持续经营能力。

（二）运营管理资质和经验

上海普洛斯于 2004 年 8 月 9 日正式开始经营，深耕中国市场 17 年，专注现代仓储的经营和管理，主要服务于第三方物流、零售及电商、制造业等行业。上海普洛斯在全国管理普洛斯中国持有的仓储物流园及产业园，截至 2022 年 12 月 31 日管理面积约为 3,710 万平方米（已建成）。

上海普洛斯通过网络效应及一体化解决方案打造行业领先的运营管理能力，提供包括仓储空间、运输策略、设备、信息技术、金融服务、供应链服务等在内的物流生态链整合解决方案。普洛斯资产运营以客户需求为中心，以园区服务场景、链接园区网络为基础，通过叠加产品和服务输出，为服务运营的资产提供全生命周期的运营管理服务。

普洛斯中国选择合作的客户侧重于大中型客户，涵盖全球 500 强企业、跨国企业及国内大型企业集团等。从行业区分，则普洛斯的主要客户行业为第三方物流行业、电商零售行业、制造行业和医药行业。

目前，凭借仓储项目网络化、规模化优势，普洛斯在中国境内的仓储客户组合变得十分多元化，截至 2022 年 12 月 31 日已拥有超过 3,800 家来自不同行业的租户。

同时，上海普洛斯通过其领先的运营管理，成功实现管理输出，为仓储物流园区业主提供运营管理服务，获得业内高度认可。2018 年 12 月，平安不动产与普洛斯建立战略合作伙伴关系，成立深圳安普发展有限公司，上海普洛斯作为普洛斯中国市场的资本管理平台，利用其完善的物流生态链产业平台发展体系，不断创新的生态服务产业平台，对于深圳安普发展有限公司旗下的部分项目提供专业的运营管理，获得良好的客户认同感和合作粘度。

截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯负责普洛斯中国旗下 450 多个仓储物流等物

业的运营管理，总建筑面积约 4,967 万平方米。普洛斯中国已建仓储项目布局全国，覆盖京津冀、长三角、大湾区、长江中游和成渝经济区等核心区域及核心城市。

同时，上海普洛斯主要运营的项目多为需求旺盛以及具备市场竞争力的高标库。作为最早在中国投资、建设、运营高标库的仓储物流公司，上海普洛斯通过对物流园所处相关区域、城市以及特定项目进行可行性研究，为中国仓储物流树立了对高标库的运营管理行业标准，在推动行业升级发展的同时，持续扩大自身管理规模、输出运营管理经验，大幅提高自身竞争力，维护市场领先地位。

上海普洛斯于 2013 年获得中国电子商务协会颁发的“中国杰出物流园区运营管理商”。由上海普洛斯运营管理的物流园也屡获殊荣：北京普洛斯空港物流园于 2019 年获得中国物流与采购联合会颁发的“2019 年度全国优秀园区”；普洛斯义乌物流园、普洛斯扬州普佳物流园于 2018 年获得中国物流与采购联合会颁发的“2018 年度优秀物流园区”，于 2017 年获得中国国际物流节组委会颁发的“中国物流十大创新园区”；普洛斯北京航港物流园于 2016 年被中国物流与采购联合会评为“2016 年度全国优秀物流园区”；11 个普洛斯物流园于 2015 年被中国仓储协会授予“五星级仓储地产型仓库”称号；2012 年，普洛斯成都物流园，普洛斯北京航港物流园获得中国仓储协会授予“五星级仓储地产型仓库”称号。

根据上海普洛斯出具的《确认函》并经法律顾问核查，上海普洛斯为基础设施项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质。

（三）业务制度和流程

上海普洛斯基础设施项目运营需遵守普洛斯中国制定的《普洛斯中国控股有限公司项目开发管理规范》《普洛斯中国控股有限公司项目租赁管理规范》《普洛斯中国控股有限公司项目物业管理规范》等条例，根据相关制度文件对运营管理各项环节可能涉及的风险进行控制及缓释。

同时，上海普洛斯制订了较为全面的运营管理业务制度，并编制《普洛斯园区运营管理手册》及相关附件。上海普洛斯对公共关系管理、租户服务、人员管理、供应商管理、秩序维护管理、设施设备维护管理、环境卫生管理、健康安全保险管理、品质控制管理、行政管理及其他方面均制定了一般操作流程、行为规范、管理制度、风控措施等规定。

1、公共关系管理：针对园区经理日常与潜在客户（非租户）、项目公司、政府部门之间的关系管理，及新增业务、预算管理和政府关系处理等做出规定。

2、租户服务：约定租户租赁普洛斯园区同时需要共同遵守租约和《普洛斯园区管理规约》，约定项目公司、运营管理团队、承租人的职责和义务，并阐述各关键区域的管理要求。

3、人员管理：针对员工基本行为规范要求、员工培训、关怀、考勤、制服管理规范、人员信息档案、岗位如何配置、具体每个岗位说明和行为规范、人员管理系统作出约定。

4、供应商管理：对供应商准入标准、合格供应商申请流程、采购申请流程、供应商合同签订流程、付款申请流程、考评流程及续签规则做出约定。

5、秩序维护管理：对园区出入管理、巡逻、消控室值守作业及其他园区秩序管理作出规定。

6、设施设备维护管理：对设施、设备维护管理的目标、要求和原则进行说明。

7、环境卫生管理：对园区保洁、虫害消杀、绿化、排污等约定管理规范。

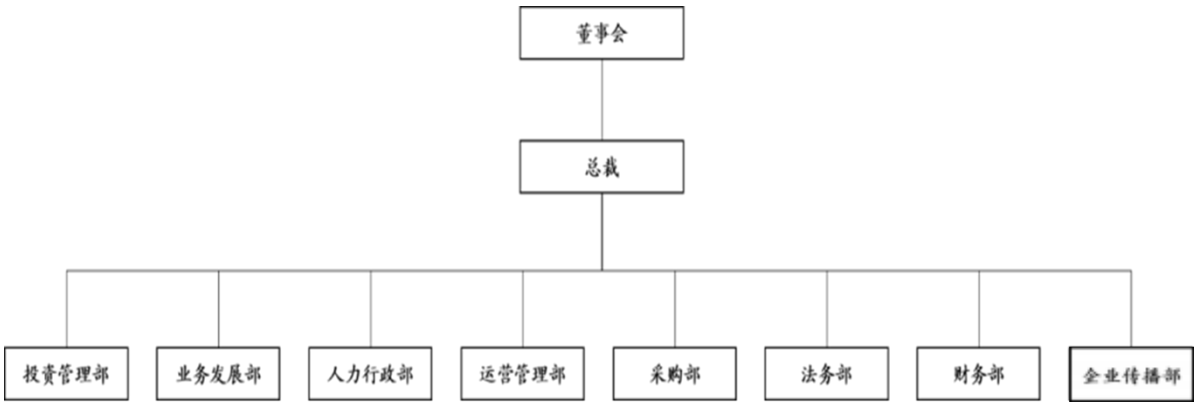
8、健康安全保险管理：对安全管理、职业健康安全管理、高风险作业管理、应急管理、财产损失及保险管理规定进行说明。

9、品质控制管理：对园区 5S 管理规范、物流园运营评审流程、视频巡检流程进行说明。

10、行政管理及其他：对信息管理、档案管理等规定进行说明。

（四）组织结构和内部控制情况

图 2-2-4-1：上海普洛斯组织架构图



上海普洛斯在《公司章程》的基础上，根据业务发展的需要，设有投资管理部、业务发展部、人力行政部、运营管理部、采购部、法务部、财务部、企业传播部等重要职能部门。各部门主要职能情况如下：

（1）投资管理部：主要负责为普洛斯中国内部的投资委员会撰写投资协议，进行尽职调查、资产估值、测算投资回报，并为战略规划和总体预算做准备等工作职能，同时还负责公司的中长期战略规划、行业动态及市场信息的战略研究等，并对公司的未来并购业务方向提供建议和方向等工作。

（2）业务发展部：业务发展部主要划分为东部、北部、南部、中西部团队，各地方团队主要负责各自地区的业务拓展、租赁、物业管理及其他相关日常运营。本业务部门为普洛斯中国内部矩阵式管理架构中的纵向管理部门。

（3）人力行政部：负责公司的员工招聘、培训与发展、薪酬福利管理、业绩考核管理、员工关系管理、公司内部沟通和行政支持工作等，如文秘工作、后勤总务等事务等。

（4）运营管理部：运营管理部主要包括了物业管理部、工程管理部和租赁管理部。物业管理部主要负责公司日常物业活动管理、预算控制、物业风险管理和客户服务管理；工程管理部主要负责支持所有工程相关的项目，负责工程设计、成本和质量控制、进行技术尽职调查、控制项目进度并为物业设定标准；租赁管理部主要负责对公司的租赁业务进行管理，统一协调总部与地区的业务，致力于客户的解决方案，建立和提高公司在融资租赁行业的市场认知度等工作职能。

（5）采购部：主要负责建立完善一个稳定且有效的供应链系统来支持公司的战略发展，并涉及对总建筑承包商和第三方物业管理公司的服务的购买工作职能。

（6）法务部：负责支持公司全方面的法务事宜，包括但不仅限于咨询和审核日常运营相关的合同、制定公司政策和流程、咨询外部法务机构并进行内部法务培训等职能。

（7）财务部：主要负责公司会计、税务、财务规划和分析、公司预算控制和整合、财务报表的汇总与资金风险管理工作，并负责公司会计核算、财务管理及资金管理，对公司经营过程实施财务监督、检查、协调和指导，建立、健全财务管理的各项规章制度和实施细则、并督促贯彻执行。

（8）企业传播部：主要以品牌管理，市场活动，公关传播，企业文化和社会责任建设为主要工作。负责公司品牌推广、各类市场活动策划执行，媒体合作和重大新闻传播，危机公关等。同时建立公司与政府部门，行业媒体，相关协会的交流，主导完成日常推广宣传工作，提升公司的品牌美誉度和企业形象。

上海普洛斯结合普洛斯中国相关制度、相关法律法规的规定，及自身实际发展需要，建立了较为全面的内部控制体系。

1、财务管理制度

上海普洛斯遵照执行普洛斯中国制定的相关财务管理制度，包括《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》等。普洛斯中国的会计核算体系制度健全，从制度上保障了公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

2、预算管理制度

上海普洛斯根据普洛斯中国的全面预算管理制度的要求编制公司年度预算。年度预算编制围绕公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映公司未来发展计划，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。上海普洛斯根据普洛斯中国相关要求对年度预算进行动态管理和评估。

3、关联交易制度

上海普洛斯根据普洛斯中国内部制度，遵循公平交易的原则，依照会计准则相关

规定，对关联交易进行恰当的计量和评估，确保关联交易公平公正。履行必要的关联交易决策程序，确保按照规定做好信息披露工作。

4、对信息披露的管理制度

上海普洛斯按照普洛斯中国制订的《信息披露管理办法》执行信息披露事务管理和报告制度；根据《信息披露管理办法》明确的重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程，进行真实、准确、完整、及时地信息披露。

（五）管理人员和员工情况

上海普洛斯的管理层和运营团队拥有丰富的仓储物流设施项目运营经验以及优异的过往业绩，管理团队来自于知名上市公司并在全球范围内有丰富实践经验。

上海普洛斯人员稳定，截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯投资（上海）有限公司员工逾 497 人，于上海普洛斯就职平均年限 4.4 年，本科以及本科以上人员占比 95%。其中，上海普洛斯北京、广东、江苏、重庆及山东区域员工分别为 1 人、25 人、20 人、8 人、3 人，合计 57 人，于上海普洛斯就职平均年限 5.6 年，本科以及本科以上人员占比 95%。

上海普洛斯为本基金的基础设施项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员，本基金的基础设施项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉，熟悉物流园项目运营管理业务流程，深刻了解中国仓储物流市场。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），2023 年 3 月 24 日，未在前述网站公布的信息中发现上海普洛斯运营团队核心高级管理人员被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

上海普洛斯运营团队核心高级管理人员介绍如下：

诸葛文静女士现任上海普洛斯董事长。同时，任普洛斯中国区常务副董事长、普洛斯资本董事长兼总裁，主管中国区的战略规划、投资与融资、法务、内审以及人力资源管理等工作。此外，诸葛女士还主管普洛斯产融科技和普洛斯资本的业务规划和整体运营。诸葛女士曾担任普洛斯中国区联席总裁，负责中国区的基金管理、资本配置、并购及战略合作以及财务与人力资源管理等工作。在此之前，她曾担任普洛斯中国区首席财务官。加入普洛斯之前，诸葛女士曾就职于摩根士丹利资产管理公司及德

勤会计师事务所。诸葛女士拥有美国西北大学凯洛格商学院和香港科技大学工商管理学院工商管理学硕士学位，并拥有中国人民大学学士学位。

莫志明先生现任上海普洛斯董事。同时，其担任普洛斯中国资产服务运营平台普洛斯企发董事长及首席执行官，普洛斯企发是普洛斯快速发展的业务平台，专注于提供贯穿资产生命周期各个阶段高效优质的管理服务，从项目规划设计到通过物联网、人工智能和大数据整合设施服务和技术，从而帮助客户提高运营效率和服务水平。他曾任普洛斯资产联席总裁-中国区和普洛斯中国首席商务官。莫先生在航运和物流行业拥有超过三十年的工作经验。加入普洛斯之前，莫先生曾任 DHL 供应链北亚区首席执行官，并曾在国泰航空（Cathay Pacific Airways）和康捷国际物流（Expeditors International）担任高管职务。莫先生拥有纽约大学斯特恩学院和香港科技大学国际金融专业硕士学位、加拿大西安大略大学毅伟商学院的高级工商管理硕士学位（EMBA）。莫先生还拥有香港大学交通运输专业硕士学位以及经济管理学士学位，并进修了牛津大学的战略领导力课程。

赵明琪女士现任上海普洛斯董事。同时，任普洛斯资产联席总裁，负责普洛斯中国区的业务投资、规划设计及造价管理、项目开发、市场策划及公共关系等工作。赵明琪女士于 2003 年加入普洛斯，负责投资及公共关系部门。2008 年至 2011 年期间，赵女士担任普洛斯中国苏州地区总经理，负责苏州地区的整体发展战略及运营。加入普洛斯之前，赵女士曾在工业房地产开发商腾飞集团负责业务拓展工作。赵女士拥有麻省理工大学与复旦大学合作的国际工商管理硕士（MBA）学位和上海大学的工学学士学位。

（六）财务状况

上海普洛斯 2020 年 12 月 31 日止年度、2021 年 12 月 31 日止年度、2022 年 12 月 31 日止年度的财务报告均按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制。2020 年 12 月 31 日止年度、2021 年 12 月 31 日止年度、2022 年 12 月 31 日止年度财务报告均已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，出具无保留意见。

1、财务数据

表 2-2-6-1：上海普洛斯近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	3,234,619,712.36	834,355,426.37	2,340,276,024.75
交易性金融资产	5,452,239,303.65	2,982,999,968.04	2,381,261,658.08
应收票据及应收账款	735,459,288.31	1,125,075,006.00	1,419,932,209.65
预付款项	18,796,205.96	7,990,359.52	5,739,548.94
其他应收款	9,063,636,814.59	5,593,491,075.34	4,162,740,751.17
其他流动资产	240,069.78	19,265,014.62	1,858,601.66
流动资产合计	**18,504,991,394.65**	**11,416,113,180.44**	**10,311,808,794.25**
非流动资产:			
其他权益工具投资	455,201,993.23	563,031,245.03	617,631,174.16
长期应收款	388,888,937.59	513,698,400.00	516,167,353.04
长期股权投资	7,405,321,252.83	9,835,406,083.05	10,402,804,555.53
投资性房地产	-	-	-
固定资产	25,881,979.96	34,954,959.49	43,082,027.51
在建工程	0.00	56,437,813.09	93,530,791.56
无形资产	47,045,011.71	626,218,874.39	112,585,308.29
使用权资产	125,752,160.31	1,217,674,264.98	-
长期待摊费用	24,148,823.27	37,797,076.31	38,857,183.14
递延所得税资产	316,148,763.46	132,980,092.37	198,451,599.47
其他非流动资产	584,113,129.59	774,332,667.04	787,194,947.79
非流动资产合计	**9,372,502,051.95**	**13,792,531,475.75**	**12,810,304,940.49**
资产总计	**27,877,493,446.60**	**25,208,644,656.19**	**23,122,113,734.74**
流动负债:			
短期借款	5,310,318,103.82	3,176,505,953.03	4,060,574,127.04
应付票据及应付账款	390,046,842.42	245,695,157.45	231,730,051.94
预收款项	-	-	25,625,805.28
合同负债	23,884,132.33	6,132,644.45	-
应付职工薪酬	130,521,220.77	159,787,511.68	206,150,158.93
应交税费	363,450,169.79	117,589,495.63	213,006,833.95

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他应付款	3,169,082,239.20	2,687,092,664.13	2,752,008,301.88
一年内到期的非流动负债	104,071,995.49	3,038,985,271.95	16,910,000.00
流动负债合计	**9,491,374,703.82**	**9,431,788,698.32**	**7,506,005,279.02**
非流动负债:			
长期借款	-	65,480,467.54	4,941,850,467.54
租赁负债	102,929,133.78	830,306,766.43	830,306,766.43
递延所得税负债	1,020,431,958.46	1,123,419,751.08	705,909,725.58
非流动负债合计	**1,123,361,092.24**	**2,019,206,985.05**	**5,647,760,193.12**
负债合计	**10,614,735,796.06**	**11,450,995,683.37**	**13,153,765,472.14**
所有者权益:			
实收资本	10,827,703,590.00	9,230,703,590.00	5,556,466,290.00
资本公积	237,096,322.88	133,104,990.32	198,126,522.48
其他综合收益	-149,030,676.54	-65,784,343.72	-17,301,602.76
盈余公积	177,844,252.36	137,520,357.05	355,548.25
未分配利润	3,239,336,381.41	4,221,366,522.21	2,816,881,585.15
少数股东权益	2,929,807,780.43	100,737,856.96	1,413,819,919.48
所有者权益合计	**17,262,757,650.54**	**13,757,648,972.82**	**9,968,348,262.60**
负债和所有者权益总计	**27,877,493,446.60**	**25,208,644,656.19**	**23,122,113,734.74**

表 2-2-6-2：上海普洛斯近三年合并利润表

单位：元

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
营业收入	1,279,932,650.00	1,948,824,608.92	1,850,962,385.55
减：营业成本	1,476,996,933.21	1,729,076,843.45	1,334,757,648.35
税金及附加	8,538,325.90	11,513,252.90	13,102,009.70
财务费用	-1,305,548.39	212,783,570.89	193,053,698.93
信用减值损失	556,922.67	749,250.59	412,875.74
资产减值损失	0.00	-	67,053,321.34
资产处置损益	1,667,523.44	-	-
加：公允价值变动收益	-892,422,730.89	366,758,816.08	568,856,282.10
减：投资收益/(损失)	1,042,956,231.83	1,680,341,716.55	1,293,398,300.84
加：其他收益	40,183,812.50	219,005,641.55	28,057,389.43

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
营业利润	-12,469,146.51	2,260,807,865.27	2,132,894,803.86
加：营业外收入	3,960,844.51	6,344,716.62	86,000,959.31
减：营业外支出	9,291,627.69	13,647,446.19	9,720,062.77
利润总额	**-17,799,929.69**	2,253,505,135.70	2,209,175,700.40
减：所得税费用	-85,897,254.74	678,942,941.55	549,896,032.58
净利润	**68,097,325.05**	**1,574,562,194.15**	**1,659,279,667.82**
归属于母公司所有者的净利润	113,294,154.51	1,474,325,837.14	1,661,377,879.41
少数股东损益	-45,196,829.46	100,236,357.01	-2,098,211.59
其他综合收益	-83,246,332.82	-48,482,740.96	-104,815,280.43
综合收益总额	**-15,149,007.77**	**1,526,079,453.19**	**1,554,464,387.39**
归属于母公司所有者的综合收益	30,047,821.69	1,425,843,096.18	1,556,562,598.98
归属于少数股东的综合收益	-45,196,829.46	100,236,357.01	-2,098,211.59

表 2-2-6-3：上海普洛斯近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
经营活动产生的现金流量：			
提供劳务及销售商品收到的现金	1,752,733,045.46	2,224,572,475.01	1,966,482,989.16
收到其他与经营活动有关的现金	44,144,657.01	845,897,407.02	2,143,538,488.40
经营活动现金流入小计	**1,796,877,702.47**	**3,070,469,882.03**	**4,110,021,477.56**
接受劳务及购买商品支付的现金	391,456,167.63	670,782,311.71	773,692,196.97
支付给职工以及为职工支付的现金	616,040,963.78	655,752,923.48	620,322,624.97
支付的各项税费	220,812,085.78	291,377,067.48	388,663,314.21
支付其他与经营活动有关的现金	66,208,518.56	219,766,196.95	290,188,043.15
经营活动现金流出小计	**1,294,517,735.75**	**1,837,678,499.62**	**2,072,866,179.30**
经营活动使用的现金流量净额	**502,359,966.72**	**1,232,791,382.41**	**2,037,155,298.26**
投资活动产生的现金流量：			
收回委托贷款收到的现金	2,378,136,956.34	1,259,241,214.95	4,008,084,384.02

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
处置对合营联营企业投资收到的现金	3,491,206,464.51	-	-
取得委托贷款利息收入收到的现金	114,772,323.60	105,937,141.74	138,471,316.01
取得存款利息收入收到的现金	24,584,548.92	8,724,116.47	5,688,231.23
处置交易性金融资产和其他权益工具投资收到的现金	1,134,375,911.94	1,051,119,008.74	3,597,089,894.10
处置子公司收回的现金净额	1,211,388,598.13	39,320,556.47	637,067,820.87
收购子公司收到的现金净额	-	-	4,007,320.38
收到的其他与投资活动相关的现金	810,538,395.30	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
取得借款收到的现金	111,779,439.18	54,545,176.33	-
投资活动现金流入小计	**9,276,782,637.92**	**2,518,887,214.70**	**8,390,408,966.61**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	235,091,082.84	577,940,605.62	36,999,987.22
发放委托贷款支付的现金	4,623,072,145.69	3,484,657,197.55	3,119,703,715.36
投资交易性金融资产和其他权益工具投资支付的现金	4,031,315,921.33	1,296,142,228.10	624,033,852.99
收购子公司支付的现金金额	-	271,374,158.46	-
投资联营及合营公司支付的现金	455,236,024.94	168,978,717.64	5,324,288,716.96
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	**9,344,715,174.80**	**5,799,092,907.37**	**9,105,026,272.53**
投资活动使用的现金流量净额	**67,932,536.88**	**-3,280,205,692.67**	**-714,617,305.92**
筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金	2,899,824,704.52	1,519,878,364.57	4,478,198,997.84
吸收投资收到的现金	4,547,502,087.53	3,731,237,300.00	1,281,185,500.00
筹资活动现金流入小计	**7,447,326,792.05**	5,251,115,664.57	5,759,384,497.84
偿还债务支付的现金	5,346,000,000.00	4,267,189,811.04	4,740,698,719.26
偿付利息支付的现金	76,595,044.54	296,521,184.82	337,688,395.88

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
分配股利、利润支付的现金	4,304,627.27	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	52,215,870.12	145,910,956.83	23,338,128.00
筹资活动现金流出小计	**5,479,115,541.93**	**4,709,621,952.69**	**5,101,725,243.14**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,968,211,250.12**	**541,493,711.88**	**657,659,254.70**
现金净增加额	**2,400,264,285.99**	**-1,505,920,598.38**	**1,980,197,247.04**

2、财务状况及主要财务指标分析

1）资产及负债情况

2020-2022 年 12 月末，上海普洛斯资产总额分别为 23,122,113,734.74 元、25,208,644,656.19 元和 27,877,493,446.60 元，负债总额分别为 13,153,765,472.14 元、11,450,995,683.37 元和 10,614,735,796.06 元，资产呈持续增长趋势，负债随经营稳定逐步下降。

2）收入及盈利水平

2020 年、2021 年及 2022 年 1-12 月，上海普洛斯实现营业收入分别为 1,850,962,385.55 元、1,948,824,608.92 元和 1,279,932,650.00 元，2021 年同比增长为 5.29%、2022 年同比增长-34.32%。近期营业收入增速有所放缓主要系部分外部管理机构非主营业务资产和业务剥离所致，目的为梳理上海普洛斯业务条线使其聚焦并回归主业；实现净利润 1,659,279,667.82 元、1,574,562,194.15 元和 68,097,325.05 元，2021 年同比增长为-5.11%、2022 年同比增长-95.68%，净利润呈下降趋势主要系随营业收入下降、公允价值收益变动及投资收益的波动所致。上海普洛斯通常在年末进行资产的公允价值评估以确定当年的投资收益或亏损，故 2022 年净利润与 2021 年全年差异较大。

3）资产流动性

2020-2022 年 12 月末，上海普洛斯流动资产分别为 10,311,808,794.25 元、11,416,113,180.44 元和 18,504,991,394.65 元，流动资产占总资产的比例分别为 44.60%、45.29%和 66.16%。2022 年较 2021 年流动资产占比呈增長趋势，主要因为货币资金、

交易性金融资产以及其他应收款带动总资产显著增长所致。

4）现金流量情况

2020 年、2021 年及 2022 年 1-12 月，上海普洛斯经营活动产生的现金流量净额分别为 2,037,155,298.26 元、1,232,791,382.41 元和 502,359,966.72 元，2021 年经营活动现金流净额下降主要系部分外部管理机构的非主营业务剥离后致使提供劳务及销售商品收到的现金流入下降。2022 年经营活动现金流净额同比大幅下降主要原因系提供劳务及销售商品收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金同比大幅下降所致。

（七）利益冲突防范措施

上海普洛斯作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，在作为外部管理机构期间，其可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系。

外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突，对于上述可能造成利益冲突的主要防范机制详见“第四章 拟购入项目公司的业务及财务情况”之“三、利益冲突及关联交易”之“（三）相关利益冲突的防范机制”。

（八）资信状况

1、公开市场融资情况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯尚存续的的 ABS 总额为 0 亿元人民币，未偿余额为 0 元人民币。近三年，上海普洛斯未发生延迟支付债券本息的情况。

2、对外担保的情况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯为部分关联公司的贷款承担保证责任，担保余额为人民币 22,139.19 万元。

3、资信情况

根据上海普洛斯出具的《上海普洛斯确认函》，上海普洛斯不存在影响持续经营的重大法律障碍。经查询中国人民银行征信中心于 2023 年 1 月 3 日出具的上海普洛斯的《企业信用报告》，上海普洛斯不存在未结清的不良贷款信息。

经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），截至查询日 2023 年 3 月 24 日，在前述网站公布的信息中上海普洛斯不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

根据上海普洛斯出具的《上海普洛斯确认函》，上海普洛斯最近 3 年不存在重大违法违规记录；经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局上海市税务局网站（网址：http://shanghai.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局上海市税务局网站（浦东新区）（网址：http://shanghai.chinatax.gov.cn/pdtax/）、上海市应急管理局网站（网址：http://yjglj.sh.gov.cn/wsbs/）、上海市生态环境局网站（网址：https://sthj.sh.gov.cn/）、上海市规划和自然资源局网站（网址：http://ghzyj.sh.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会上海监管局（网址：http://www.csrc.gov.cn/shanghai/index.shtml）、上海市市场监督管理局网站（网址：http://scjgj.sh.gov.cn/）、上海市发展和改革委员会网站（网址：http://fgw.sh.gov.cn/）、上海市财政局网站（网址：https://czj.sh.gov.cn/）、上海市住房和城乡建设委员会网站（网址：http://zjw.sh.gov.cn/）、上海市公安局网站（网址：https://gaj.sh.gov.cn/shga/index.html）、上海市浦东新区应急管理局网站（网址：http://www.pudong.gov.cn/ajj/）、上海市浦东新区生态环境局（水务局、海洋局、绿化和市容管理局）网站（网址：https://www.pudong.gov.cn/hbj/）、上海市浦东新区规划和自然资源局网站（网址：http://www.pudong.gov.cn/gtj/）、上海市浦东新区市场监督

管理局网站（网址：http://www.pudong.gov.cn/scjgj/）、浦东新区发展和改革委员会网站（网址：http://www.pudong.gov.cn/fgw/）、浦东新区财政局网站（网址：http://www.pudong.gov.cn/czj/）、上海市公安局浦东分局网站（网址：https://gaj.sh.gov.cn/pdga/index.html）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、信用中国（上海）网站（网址：https://credit.fgw.sh.gov.cn/）、信用能源网站（网址：http://www.creditenergy.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn）和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日 2023 年 3 月 24 日，在前述网站公布的信息中上海普洛斯最近 3 年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

（九）调查结论

上海普洛斯为合法存续的有限责任公司，上海普洛斯为拟购入基础设施项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质，上海普洛斯具有丰富的基础设施项目运营管理经验，并已配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名；上海普洛斯已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理结构健全；上海普洛斯不存在影响持续经营的重大法律障碍，上海普洛斯最近 3 年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

上海普洛斯作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，根据运营管理服务协议的约定为本基金及基础设施项目提供运营管理服务。根据外部管理机构的说明，在作为外部管理机构期间，其可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系，外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

根据上海普洛斯现行有效的公司章程、上海普洛斯股东签署的《普洛斯投资（上海）有限公司股东决定》，上海普洛斯已就签署《运营管理服务协议》、并根据协议约定为拟购入基础设施项目提供运营管理服务等事宜获得了合法、有效的内部授权。

上海普洛斯在以上所述方面具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《上交所审核关注事项（试行）》第九条规定的担任基础设施基金和拟购入基础设施项目的外部管理机构的资质和权限。

三、基金托管人及计划托管人

基金托管人继续由兴业银行担任，计划托管人与基金托管人为同一人，拟由兴业银行担任。

（一）基本情况

名称：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

办公地址：上海市银城路 167 号

法定代表人：吕家进

成立时间：1988 年 8 月 22 日

注册资本：2,077,419.0751 万元人民币

存续期间：持续经营

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；代理发行股票以外的有价证券；买卖、代理买卖股票以外的有价证券；资产托管业务；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；结汇、售汇业务；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；财务顾问、资信调查、咨询、见证业务；经中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务；保险兼业代理业务；黄金及其制品进出口；公募证券投资基金销售；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）财务状况和风险控制指标

截至 2022 年 9 月 30 日，兴业银行资产总额达 9.09 万亿元，实现营业收入 1，708.54 亿元，全年实现归属于母公司股东的净利润 718.08 亿元，资产负债率 91.86 %，资本充足率 14.45 %，不良贷款率 1.1%，拨备覆盖率 251.99 %，财务状况良好，风险控制指标符合监管部门相关规定。

（三）资信水平

根据兴业银行出具的《兴业银行确认函》，并经查询中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/），截至查询日 2023 年 3 月 24 日的查询结果，兴业银行最近两年内没有因证券投资基金托管业务相关的重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚；没有因证券投资基金托管业务相关的违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间；兴业银行在最近 12 个月内未受到重大行政监管措施，未受到证券交易所公开谴责，不存在重大失信行为；兴业银行具有良好的社会声誉。

根据在中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、中国银行保险监督管理委员会网站（网址：http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局福建省税务局（网址：http://fujian.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局福建省税务局（福州）（网址：http://fujian.chinatax.gov.cn/fzsswj/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn）截至 2023 年 3 月 24 日的查询结果及兴业银行出具的《兴业银行确认函》，兴业银行在证券投资基金托管业务在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 3 月 23 日出具的评级报告（新世纪债评（2022）010257），上海新世纪资信评估投资服务有限公司确定维持兴业银行股份有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（四）托管业务资质

兴业银行现持有中国银行保险监督管理委员会于 2022 年 4 月 29 日核发的《金融许可证》，许可兴业银行经营如下业务：（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中

期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务。。兴业银行现持有中国证监会、中国银监会（现为中国银保监会）于 2005 年 4 月 26 日出具的证监基金字[2005]74 号《关于核准兴业银行证券投资基金托管资格的通知》，根据该通知的记载，兴业银行的证券投资基金托管资格获得核准。中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）公示的《证券投资基金托管人名录（2023 年 2 月）》包括兴业银行。

（五）托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施

1、托管业务管理制度

资产托管业务由兴业银行总行资产托管部具体办理，设立了 8 个职能处室，分别为：综合管理处、基金证券业务处、信托保险业务处、理财私募业务处、投资监督管理处、稽核监察处、产品管理处、运行管理处。其中：综合管理处主要负责部门行政、财务、计划和人力资源等事务；基金证券业务处主要负责证券投资基金、证券资管等相关托管业务的营销拓展与组织工作；信托保险业务处主要负责信托、保险等相关托管业务的营销拓展与组织工作；理财私募业务处主要负责银行理财、私募基金等相关托管业务的营销拓展与组织工作；投资监督管理处主要负责托管文本的审核，以及对托管产品的投资行为进行监督；稽核监察处主要负责资产托管内部控制、风险管理及协议审核；产品管理处主要负责为客户提供托管产品服务、托管创新业务研究与落地、资产托管业务科技支持；运行管理处主要负责对托管产品履约情况进行管理、指导和监督。

为确保资产托管业务系统安全、稳定、高效的运行，兴业银行托管部在系统建设方面采取了比较完善的技术措施，并形成了一整套严格的管理制度。

兴业银行对资产支持证券托管业务采用由总分行共同完成托管职责的托管运营模式:

总行资产托管部职责为：1. 签署托管协议；2. 按照项目的具体情况确定总分行运营职责分工；3. 及时向分行发送托管运营通知，明确由分行办理的托管运营事项；4.

制定行内资产托管业务操作规范，监督分行的相关业务操作，并对分行进行业务培训、指导和检查；5. 承担分行依据总行托管运营通知和本操作规程正确实施各项行为的后果及责任。

分行职责为：1. 依据总行的托管运营通知和操作规程办理相关托管运营事项，并及时向总行反馈相关事务的处理情况；2. 按照相关规程要求做好托管运营管理和人员安排；3. 接受总行的业务培训、指导和监督；4. 保证清算资金头寸充足，随时可以完成托管产品各项交易的资金清算；5. 承担因超越权限或违规操作造成托管财产损失的后果及责任。

2、托管业务流程

兴业银行资产托管业务制度包括《兴业银行资产托管部托管产品内部工作规程》《兴业银行资产托管业务准入规范》《兴业银行资产托管账户管理办法》《兴业银行分行资产托管业务操作规程》等一系列制度，共同构成完善的全行资产托管业务的操作管理及风险防控措施。兴业银行就部分常规托管项目拟定了示范文本，对资产托管业务的合同文本进行了全行范围内的规范。并对相关托管项目拟定了示范文本，对资产托管业务的合同文本进行了全行范围内的规范。

兴业银行资产托管业务流程主要由托管产品服务方案设计、洽谈并制定托管协议、开立托管专用账户、产品上线运营、产品清算分配并出具相关报告等步骤组成。

3、风险控制措施

（1）资产托管风控制度

为防范资产托管业务风险，兴业银行设置了内部风险控制组织架构，由兴业银行总行内部控制委员会、总行风险管理部门、总行审计部、总行资产托管部、总行运营管理部及分行托管运营机构共同组成。资产托管部内设独立、专职的稽核监察处，配备了专职内控监督人员负责资产托管业务的内控监督工作，具有独立行使监督稽核工作职权和能力。各部门和内部业务处室在各自职责范围内实施具体的风险控制措施。

兴业银行资产托管业务内部控制应当贯彻以下原则：1. 全面性原则：内部控制贯穿资产托管业务的全过程，覆盖各项业务和产品，以及从事资产托管业务的各机构和从业人员；2. 重要性原则：内部控制应当在全面控制的基础上，关注重要业务事项和高风险领域；3. 独立性原则：开展托管业务的部门和岗位的设置应权责分明、相对独

立、相互制衡；4. 审慎性原则：内控与风险管理必须以防范风险，保证托管资产的安全与完整为出发点，“内控优先”，“制度优先”，审慎发展本行资产托管业务；5. 制衡性原则：内部控制应当在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率；6. 适应性原则：内部控制体系应同所处的环境相适应，以合理的成本实现内控目标，内部制度的制订应当具有前瞻性，并应当根据国家政策、法律及经营管理的需要，适时进行相应修改和完善，内部控制存在的问题应当能够得到及时反馈和纠正；7. 成本效益原则：内部控制应当权衡实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。

（2）托管系统

1）系统功能性

兴业银行资产托管业务系统在总结业务开展和系统使用多年经验的基础上，采取与国内行业知名厂商合作开发的模式，持续建设完善满足政策监管要求、符合市场规则、快速相应创新业务、高效运行稳定安全的全资产、全过程系统集群，包括核算估值、资金清算、投资监督、信息披露和运营管理等五大功能模块，并通过与核心系统、网银系统、传真系统的无缝连接，建立起全行托管专户集中管理、计划管理人指令直通式处理的先进机制，有效满足基金、保险、证券、产业投资基金、QFII 等境内外各类资产托管业务在多市场、多币种、多估值方式、多清算模式、多任务并发等运营和创新方面的需要。

2）强大的行内支持系统

兴业银行资产托管业务的后端支持系统，包括新一代核心业务系统、网上银行系统、二代支付系统以及 SWIFT 系统。全行新一代核心业务系统的资金汇划清算子系统集汇划、对账、清算、查询查复、监控、账务核算等多项功能于一体，与中国现代化支付系统对接，实时到账，支持 7*24 小时办理资金汇划服务，资金汇划与清算同步，满足资产托管业务涉及的支付结算需要。

3）系统安全性

设备及网络上，兴业银行对资产托管业务系统主机和数据库有着严格的安全保存和访问控制机制，在总行运行中心分配独立机柜，独立维护工作间及网络地址段，机房安装有录像录音监控设施，连同网络入侵检测机制，能有效预防外界的非法侵入；

业务软件上，从密码识别、权限控制、数据加密、内控复核授权、审计日志等方面进行严密的设计开发，达到《兴业银行应用系统安全设计指引》最高等级，并通过对所有生产系统配置主备机及主备线路、日常化的本地异地数据备份、定期进行应急预案模拟演练等机制提升系统安全性。

4）系统兼容性

兴业银行资产托管业务系统具有良好的自适应性和兼容性，采用可跨平台部署的 J2EE 的 BS 架构，能适应各种不同的软硬件环境及数据库系统，同时具有各种容错机制，让系统运行更加可靠。搭建的通用业务处理平台能够兼容基金、证券集合理财、产业投资基金、企业年金、信托、保险各类资产托管业务，兼容上下游业务关联方的各种数据接口，提供各类客户报表和监管报表。

5）系统独立性

兴业银行资产托管业务系统按照不同客户不同资产开立单独的托管专户和会计账套。各账户、账套间建立防火墙机制进行隔离控制，保证各资产间的财务数据相互独立和各账户资金安全隔离，不同账套进行单独的投资监督和信息披露处理。而相对于全行核心业务系统，资产托管业务系统设备部署在总行运行中心独立机柜中，并分配独立的资产托管业务生产网段，系统的运维工作也由资产托管部产品研发处独立进行，保证资产托管业务与其它银行业务的相对独立性。

（3）灾难备份

兴业银行在 IT 基础设施建设方面，早在 2005 年就构建了主数据中心、同城灾备、异地灾备三位一体的灾备体系，成为国内首批符合国际公认灾难备份 5 级标准及中国人民银行灾难备份规定要求的银行。

资产托管业务系统依托总行整体科技力量，通过建立所有生产系统配置主备机及主备线路、日常化的本地异地数据备份、定期进行应急预案模拟演练等机制，使得系统在遭受不同程度的破坏后都能在短时间内恢复正常的业务处理。

其中，具体在硬件设备方面，资产托管业务系统生产服务器存储设备、网络设施均建立起主备配置，杜绝单点故障引起的系统中断，并建立了有效可行的主备配置切换机制。

数据及应用软件备份和恢复方面，日间数据库采用 DATAGUARD 方式进行实时数据同步至存储备机，在业务结束之后每日夜间进行自动的全量 rman 数据备份和应用软件备份，主机上保留 15 天的全量备份，每日与交易数据和应用程序一同，同时备份至本地数据备份服务器或磁带库以及异地备份服务器。资产托管部产品研发处运行值班岗每日检查备份日志，记录检查结果，及时处理异常情况。

同时，资产托管部建立起旨在保障系统可靠运行的应急预案，涉及电力供应、网络线路设施、系统主机数据库、前置通信设备、操作终端、供应商响应支持、组织协调等各个方面，并定期、不定期地进行评估、完善、演练、整改。每年举办两次例行的灾备演练，检验应急预案的完整性、有效性和可操作性，通过轮流的实战演练，提高相关人员的应急意识，应急处置人员的操作熟练程度，并对演练中发现的问题进行整改，补充完善应急预案，提高整个托管系统的风险防御能力。

（六）托管经验

兴业银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，截止到 2022 年 9 月末，现托管存续基础设施领域资产管理产品 793 只，最新净值规模 5,585.58 亿元，产品类别涵盖了公募基金、信托产品、券商产品、保险产品和账户监管等，具备承接各类形式基础设施类资管产品的丰富经验、敏锐捕捉市场动态的业务能力以及应对各类复杂产品结构的成熟方案。

（七）专业人员

兴业银行总行设资产托管部，下设综合管理处、基金证券业务处、信托保险业务处、理财私募业务处、产品管理处、稽核监察处、投资监督管理处、运行管理处等处室，共有员工 100 余人，业务岗位人员均具有基金从业资格。兴业银行为开展基础设施基金托管业务已配备充足的专业人员。

针对基础设施领域托管产品，兴业银行组建 11 人服务团队提供专业服务，包括：由部门副总经理全盘负责，营销团队 2 人，负责项目前期接洽，参与产品设计，内外部沟通协调，进度把控；合规团队 2 人，投资监督团队 2 人，负责参与项目整体结构设计、文本合规性把控、信息披露、投资监督服务等；运营服务团队 4 人，其中负责人 1 人，核算人员 2 人，清算人员 1 人，负责项目前期测试、产品上线、产品运营工

作。全部团队成员都具有 10 年以上相关领域工作经历，直接或间接参与了大部分基础设施类产品的托管模式设计、合同审核、产品运营工作。

（八）调查结论

根据上述调查，基金托管人继续由兴业银行担任，计划托管人与基金托管人为同一人，拟由兴业银行担任。兴业银行具有证券投资基金托管资格，符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第六条、《上交所审核关注事项（试行）》第六条及《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》第七条第（一）至（四）项及第（七）项规定的担任基金托管人/计划托管人的资质及权限。

第三章 拟购入项目公司的法律情况

一、拟购入项目公司法律情况概述

（一）拟购入项目公司法律情况概述

（一）基本信息

本项目通过 3 个拟购入项目公司作为持有拟购入基础设施资产完全所有权的载体，分别是普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司（以下简称“青岛普洛斯”）、鹤山普洛斯物流园有限公司（以下简称“鹤山普洛斯”）、重庆普南仓储服务有限公司（以下简称“重庆普南”）。上述拟购入项目公司依法存续并独立运作，截至尽调基准日，项目公司未配置运营管理人员，主要委托上海普洛斯进行日常运营管理。

项目公司基本信息详见下表:

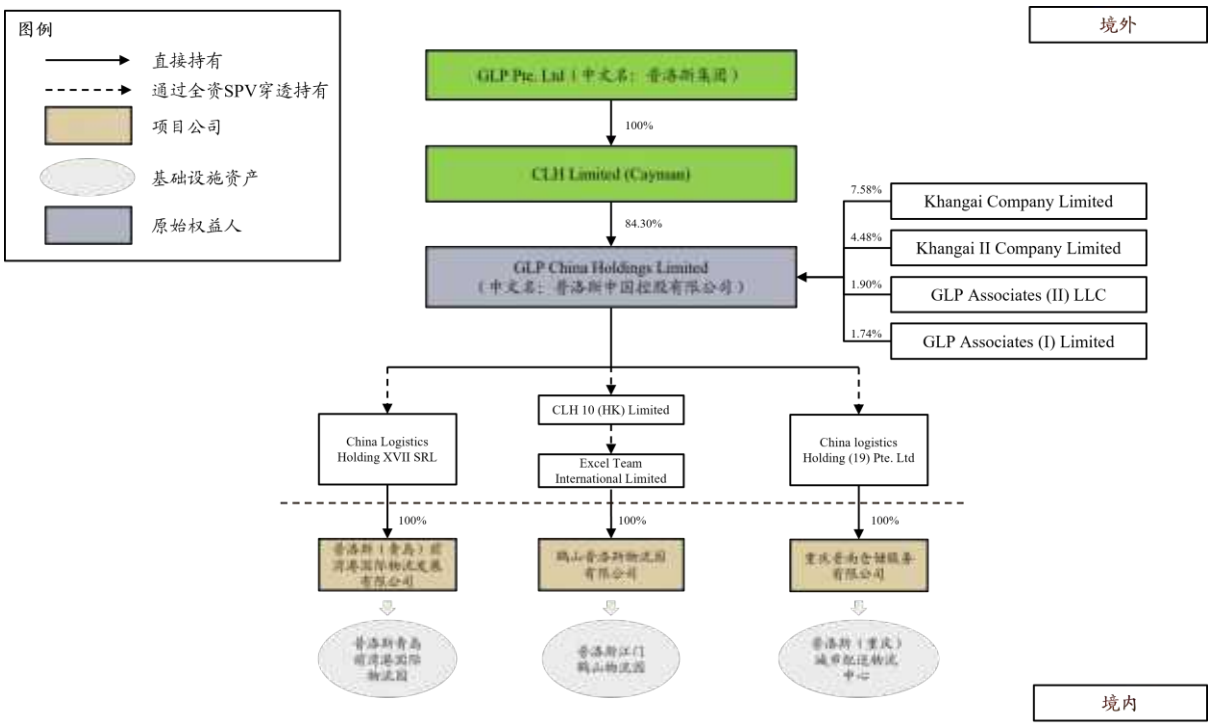
表 3-1-1-1：项目公司基本信息

序号	项目公司注册名称	项目名称	法定代表人	成立日期	注册资本	注册地址	经营范围
1	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	普洛斯青岛前湾港国际物流园	马晓杰	2006 年 6 月 27 日	3,800 万美元	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区前湾保税港区月湾路 7 号（A）	工业及物流仓储设施的开发、经营管理以及提供相关的咨询服务。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）
2	鹤山普洛斯物流园有限公司	普洛斯江门鹤山物流园	宋舸	2014 年 6 月 4 日	3,370 万美元	鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、2 号之一、2 号之三、6 号、6 号之一、6 号之二	仓储服务，物流仓储设施的建设、经营及相关的咨询和服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	重庆普南仓储服务有限公司	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	刘希良	2011 年 11 月 15 日	4,400 万美元	重庆市巴南区南彭镇街上	一般项目：仓储服务（不含危险化学品和危险废物）、工业设施的经营及相关咨询和管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）股权结构

截至本报告出具之日，本项目涉及的 3 个拟购入项目公司均为外商独资企业。具体持股情况如下图所示:

图 3-1-2-1：拟购入项目公司股权结构图



（三）调查结论

经核查，并根据法律顾问提供的法律意见，各拟购入项目公司均为依法设立并合法存续的有限责任公司，均已完成工商注册登记，公司设立程序符合当时适用的《外资企业法》《公司法》的规定，目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定；各拟购入项目公司的股东均以货币方式对相应拟购入项目公司进行出资，截至尽职调查报告基准日，各拟购入项目公司境外股东持有的相应拟购入项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

各拟购入项目公司历史涉及的重大股权变动符合当时适用的《外资企业法》《公司法》的规定；除本章各节拟购入项目公司之“（二）项目公司历史沿革”之“2、重大股权变动”项下所述增资、减资外，各拟购入项目公司自设立以来至尽职调查基准

日未发生合并、分立、其他增资、其他减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况；各拟购入项目公司现行有效的公司章程及公司章程中规定的各拟购入项目公司组织机构符合《公司法》的规定。

各拟购入项目公司合法持有相应拟购入基础设施资产，拥有相应拟购入基础设施资产的不动产权属证书；各拟购入项目公司独立拥有相应拟购入基础设施资产的房屋所有权及土地使用权，有权占有并出租相应的拟购入基础设施资产物业；各拟购入项目公司不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权；各拟购入项目公司重大合同内容不违反中国法律的强制性规定，在满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。拟购入项目公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，符合资产独立性要求。

各拟购入项目公司作为资产持有的特殊目的载体，公司内部未设立除董事会、监事、总经理、经理、副经理、财务经理外的任何其他部门和组织，主要委托上海普洛斯进行日常运营管理。拟购入项目公司的法定代表人是各拟购入项目公司财务管理工作最终负责人，同时拟购入项目公司需遵守普洛斯中国的财务管理制度和内部审计制度，相关制度规范了拟购入项目公司的会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了相关人员的相应职责，从制度上保障了拟购入项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

此外，拟购入项目公司在报告期内均有会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告，并以自己的名义在银行开户且独立纳税，因此拟购入项目公司虽并未设立财务会计部门，但由于财务制度的有效性和外部审计的独立性，符合财务独立性要求。

各拟购入项目公司在报告期内均不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；未发现各拟购入项目公司在报告期内存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；各拟购入项目公司在报告期内不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

除了普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权被办理抵押登记（“普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担”）并已取得交通银行股份有限公司青岛分行出具的关于同意提前偿还贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有）及青岛普洛斯股权转让的《同意函》、普洛斯江门鹤山物流园物业

的房屋所有权及对应的土地使用权被办理抵押登记及普洛斯江门鹤山物流园一期项目租金收入的应收账款被办理质押登记（统称为“普洛斯江门鹤山物流园资产负担”）并已取得中国银行股份有限公司广州天河支行出具的关于同意鹤山普洛斯股权转让事宜的《同意函》外，各拟购入项目公司不存在其他抵押、质押等权利限制，公司股权转让行为合法有效。

二、拟购入项目公司一：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司

（一）基本资料

根据青岛前湾保税港区市场监管局于 2021 年 8 月 13 日核发、统一社会信用代码为 9137022078758037 85 的《营业执照》，青岛普洛斯现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，青岛普洛斯于 2006 年 6 月 27 日成立，注册资本为 3,800 万美元，住所为中国（山东）自由贸易试验区青岛片区前湾保税港区月湾路 7 号（A），经营范围为“工业及物流仓储设施的开发、经营管理以及提供相关的咨询服务。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）”，China Logistics Holding XVII Srl 持有青岛普洛斯 100%股权，青岛普洛斯属于外商投资企业。

根据青岛普洛斯历次验资报告，截至尽职调查基准日，青岛普洛斯实收资本为 3,800 万美元，青岛普洛斯境外股东以货币（现汇）方式对青岛普洛斯进行出资。

基于上述，基金管理人和计划管理人认为普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司为合法存续的有限责任公司，普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。根据国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息及普洛斯中国说明，截至尽职调查基准日，普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司境外股东持有的普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

（二）项目公司历史沿革

1、设立情况

青岛普洛斯成立于 2006 年 6 月 27 日，注册资本 2,000 万美元，投资总额 6,000 万美元，由 Prologis China Holding XVII SRL[7]以货币方式出资设立。就此，根据青岛市工商行政管理局经济技术开发区分局于 2006 年 8 月 31 日出具的说明文件，青岛市工商行政管理局经济技术开发区分局已于 2006 年 6 月 27 日向青岛普洛斯核发了营业执照。

根据普洛斯中国提供的资料并经核查，基金管理人、计划管理人及本项目法律顾问认为普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司的设立程序符合当时适用的《外资企业法》及《公司法》的规定。China Logistics Holding XVII Srl 持有青岛普洛斯 100%股权。

2、重大股权变动

根据普洛斯中国说明并经核查，青岛普洛斯自设立以来发生的重大股权变动情况如下:

（1）2008 年第一次增资

2008 年 2 月 22 日，青岛普洛斯的注册资本由 2,000 万美元增加至 2,800 万美元，由 Prologis China Holding XVII SRL 以货币方式认缴。就此，青岛市工商行政管理局于 2008 年 2 月 22 日向青岛普洛斯核发了《企业法人营业执照》。

（2）2008 年第二次增资

2008 年 10 月 21 日，青岛普洛斯的注册资本由 2,800 万美元增加至 3,800 万美元，投资总额由 6,000 万美元增加至 8,000 万美元，由 Prologis China Holding XVII SRL 以货币方式认缴。就此，青岛前湾保税港区市场监管局于 2008 年 10 月 21 日向青岛普洛斯核发了《营业执照》。

根据普洛斯中国的资料并经核查，基金管理人和计划管理人认为青岛普洛斯上述股权变动符合当时适用的《外资企业法》及《公司法》的规定。China Logistics

[7]根据《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司投资方名称变更的批复》（青开外经贸资审字[2010]191 号），普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司投资方名称后续变更为 China Logistics Holding XVII Srl。

Holding XVII Srl 持有青岛普洛斯 100%股权，青岛普洛斯属于外商投资企业。

3、重大重组情况

根据普洛斯中国说明并经核查，除本尽调报告“第三章 拟购入项目公司的法律情况”之“二、拟购入项目公司一：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司”之“（二）项目公司历史沿革”之“2、重大股权变动”所述的增资外，青岛普洛斯自设立以来至尽职调查基准日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况。

（三）项目公司股权结构

截至本尽调报告出具日，青岛普洛斯的控股股东为 China Logistics Holding XVII Srl，实际控制人为普洛斯集团。

青岛普洛斯的股权结构图详见“第三章 拟购入项目公司的法律情况”之“一、拟购入项目公司的法律情况概述”之“（二）股权结构”。

表 3-2-3-1：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司股权结构

单位：万美元

股东名称	出资数额	实缴金额	出资比例
China Logistics Holding XVII Srl	3,800.00	3,800.00	100.00%
合计	**3,800.00**	**3,800.00**	**100.00%**

根据普洛斯中国说明、青岛普洛斯现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息并经核查，截至尽职调查基准日，青岛普洛斯境外股东持有的青岛普洛斯股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

根据青岛普洛斯贷款合同约定，借款人进行股权转让的，应当至少提前 30 天按照该合同约定的方式书面通知贷款人，并且在清偿该合同项下全部贷款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保前不应采取行动。

就本次新购入基础设施项目涉及的青岛普洛斯股权转让事宜，青岛普洛斯已经根据 958 号文的规定及青岛普洛斯贷款合同的约定提前书面通知了交通银行股份有限公司青岛分行（以下简称“交行青岛分行”）并取得了交行青岛分行出具的交行青岛分行同意函，该函件载明，交行青岛分行已知悉青岛普洛斯股东将青岛普洛斯 100%股权转

让给基础设施 REITs 并办理相应股权变更事宜，同意青岛普洛斯提前偿还青岛普洛斯贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），青岛普洛斯汇入全部上述款项次日起 5 个工作日内，将全部贷款清偿完毕（为交行青岛分行贷款项下的贷款清偿日），并自贷款清偿日次日起的 5 个工作日内协助青岛普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

对于上述限制条件，已在履行了取得交行青岛分行同意函的程序后满足了相关要求。除上述转让限制条件外，在现行有效的法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对普洛斯青岛前湾港国际物流园项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置已不存在其他限制条件或特殊规定、约定。

（四）项目公司治理结构与组织架构

1、治理结构

根据《普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司章程》，青岛普洛斯董事会由三名董事组成，设董事长一名，董事长、董事任期四年，经投资方委派可以连任。青岛普洛斯设总经理一名，根据经营需要设副总经理若干名，均由董事会聘请，任期为四年。

2、组织架构

青岛普洛斯作为资产持有的特殊目的载体，青岛普洛斯内部未设立除董事会、监事、总经理外的任何其他部门和组织，主要委托上海普洛斯进行日常运营管理。

（五）项目公司独立性情况

1、资产独立性

根据青岛前湾保税港区市场监管局于 2021 年 8 月 13 日核发、统一社会信用代码为 91370220787580378S 的《营业执照》，青岛普洛斯现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，青岛普洛斯于 2006 年 6 月 27 日成立，注册资本为 3,800 万美元，住所为中国（山东）自由贸易试验区青岛片区前湾保税港区月湾路 7 号（A），经营范围为“工业及物流仓储设施的开发、经营管理

以及提供相关的咨询服务。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）”。

截至尽职调查基准日，China Logistics Holding XVII Srl 持有青岛普洛斯 100%股权，初始股东持有的青岛普洛斯股权不存在质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

普洛斯青岛前湾港国际物流园由青岛普洛斯持有并运营。普洛斯青岛前湾港国际物流园分为三期开发建设；截至尽职调查基准日，项目一期、二期、三期均已竣工，项目一期、二期及三期已取得《不动产权证书》，其中一期项目产证证载建筑面积为 57,511.03 平方米，二期项目产证证载建筑面积 45,220.27 平方米，三期项目产证证载建筑面积为 18,024.71 平方米。具体项目证照清单详见“第五章 拟购入基础设施资产”之“二、拟购入基础设施资产的权属情况”。

根据普洛斯中国说明并经查询国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站（网址：http://cpquery.cnipa.gov.cn/）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：http://sbj.cnipa.gov.cn/），截至查询日 2023 年 3 月 23 日，青岛普洛斯不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

综上所述，基金管理人和计划管理人认为青岛普洛斯为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的不动产权属证书，为普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的合法使用权人和/或所有权人。青岛普洛斯不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

2、财务独立性

普洛斯中国控股有限公司在《公司章程》的基础上，根据普洛斯中国及下属公司所在司法区域其他相关法律法规的规定，结合实际情况，建立了符合公司实际发展需要的法人治理结构和内部管理机构，制定了较为全面的管理制度。其中针对财务管理方面，公司按照适用的会计准则的相关规定，制定了《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》等有关财务制度，青岛普洛斯作为普洛斯中国控股子公司适用前述财务管理规定。

根据《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》的约定，集团试行“统一领导、集中管理、分级核算、利润上缴”的财务管理体制，集团及各公司法定代表人是财务管理工作的最终负责人，对相关单位财务会计资料的真实性、合法性、完整性负责。

集团各单位的经营层按照规定行使财务管理职权，组织缴纳税金及各种规费。集团各单位所有银行资金账户必须由总部资金部审批后办理，严禁其他部门开立银行账户。

综上所述，青岛普洛斯的法定代表人是青岛普洛斯财务管理工作最终负责人，同时需遵守普洛斯中国制度的财务管理制度和内部审计制度，相关制度规范了青岛普洛斯会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了相关人员的相应职责，从制度上保障了青岛普洛斯会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。此外，青岛普洛斯在报告期内均有会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告，并以自己的名义在银行开户且独立纳税，因此青岛普洛斯虽并未设立财务会计部门，但由于财务制度的有效性和外部审计的独立性，青岛普洛斯符合财务独立性要求。

（六）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于 2023 年 2 月 2 日出具的青岛普洛斯的《企业信用报告》，青岛普洛斯不存在未结清的不良贷款信息；经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日 2023 年 3 月 23 日，未在前述网站公布的信息中发现青岛普洛斯在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证券监督管理委员会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局山东省税务局（https://shandong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局青岛市税务局网站（http://qingdao.chinatax.gov.cn/）、山东省应急管理厅（http://yjt.shandong.gov.cn/）、山东省生态环境厅网站（http://sthj.shandong.gov.cn/）、山东省自然资源厅（山东省林业

局）网站（http://dnr.shandong.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会山东监管局（http://www.csrc.gov.cn/shandong/）、山东省市场监督管理局（知识产权局）网站（http://amr.shandong.gov.cn/）、山东省发展和改革委员会网站（http://fgw.shandong.gov.cn/）、山东省财政厅网站（http://czt.shandong.gov.cn/）、山东省住房和城乡建设厅（http://zjt.shandong.gov.cn/）、山东省公安厅网站（http://gat.shandong.gov.cn/）、青岛市应急管理局/青岛市安全生产委员会办公室网站（http://ajj.qingdao.gov.cn/）、青岛市生态环境局网站（http://mbee.qingdao.gov.cn/n28356059/index.html）、青岛市自然资源和规划局网站（http://zrzygh.qingdao.gov.cn/）、青岛市市场监督管理局网站（https://amr.qingdao.gov.cn/）、青岛市发展和改革委员会网站（http://dpc.qingdao.gov.cn/）、青岛市财政局网站（http://qdcz.qingdao.gov.cn/）、青岛市住房和城乡建设局（http://sjw.qingdao.gov.cn/）、青岛市公安局网站（青岛公安网）（http://police.qingdao.gov.cn/）、信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、信用中国（山东）网站（https://credit.shandong.gov.cn/）、信用中国（山东青岛）（http://www.qingdao.gov.cn/credit/）、信用能源（http://www.creditenergy.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）和中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/），截至 2023 年 3 月 23 日、24 日，未在前述网站公布的信息中发现青岛普洛斯在报告期内存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据普洛斯中国说明，青岛普洛斯最近三年在生产运营方面无重大违法违规记录。经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）和信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）的公示信息，截至查询日 2023 年 3 月 23 日、24 日，在前述网站公布的信息中青岛普洛斯在报告期内在安全生产领域不存在失信记录。

基于上述查询结果，基金管理人和计划管理人认为，普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司为合法存续的企业法人，具备独立法人资格；截至尽职调查基准日，普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司不存在根据中国法律或公司章程的规定需要终止的情形，未被纳入被执行人或失信被执行人名单，并且在前述网站的公示信

息中不存在安全生产领域、环境保护领域、质量领域、财政性资金管理使用领域失信记录或被纳入重大税收违法案件当事人。

（七）项目公司股权转让行为的合法性

青岛普洛斯境外股东、青岛普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）拟签署《青岛普洛斯股权转让协议》，约定青岛普洛斯境外股东根据《青岛普洛斯股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的青岛普洛斯 100%股权转让予中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）。

《青岛普洛斯境外股东巴巴多斯法律意见书》显示，青岛普洛斯境外股东为在巴巴多斯设立并在巴巴多斯公司事务和知识产权局登记簿上合法存在的公司；青岛普洛斯境外股东具有法人权力和资格签署《青岛普洛斯股权转让协议》，并已根据公司法、相关决议及公司章程采取了一切必要的法人行动授权签署和履行《青岛普洛斯股权转让协议》；青岛普洛斯境外股东签署、交付和履行《青岛普洛斯股权转让协议》不会违反相关任何巴巴多斯现行有效的法律或法规，不会违反青岛普洛斯境外股东的公司章程或细则的任何条款；青岛普洛斯境外股东签署、交付《青岛普洛斯股权转让协议》或行使该协议项下的权利、履行该协议项下的义务时，无需从巴巴多斯获得任何政府或其他机构的授权、许可、批准和同意；《青岛普洛斯股权转让协议》无需在巴巴多斯的任何政府机构进行申报、注册或记录。

基于上述，基金管理人、计划管理人及本项目法律顾问认为：青岛普洛斯已经根据 958 号文的规定及青岛普洛斯贷款合同的约定提前书面通知了交行青岛分行并取得了交行青岛分行出具的认可还款方案的交行青岛分行同意函，青岛普洛斯境外股东有权以符合中国法律及青岛市地方规范性法律文件规定的方式将青岛普洛斯 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

（八）调查结论

经核查，普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续，合法持有物流园资产；青岛普洛斯股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定青岛普洛斯股东合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；除了普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给交行青岛分行并办理抵押登记

（“普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担”），并已取得交行青岛分行出具的关于同意提前偿还贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有）及青岛普洛斯股权转让事宜的《同意函》外，不存在其他抵押、质押等权利限制；除本节所述的增资外，青岛普洛斯自设立以来至尽职调查基准日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况；青岛普洛斯的公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；青岛普洛斯不存在重大违法、违规或不诚信行为；青岛普洛斯不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；青岛普洛斯经营合法合规性、商业信用情况良好；青岛普洛斯股权转让行为合法有效。

三、拟购入项目公司二：鹤山普洛斯物流园有限公司

（一）基本资料

根据江门市市场监督管理局于 2022 年 1 月 4 日核发、统一社会信用代码为 91440700094340240L 的《营业执照》，鹤山普洛斯现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，鹤山普洛斯于 2014 年 6 月 4 日成立，注册资本为 3,370 万美元，住所为鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、2 号之一、2 号之三、6 号、6 号之一、6 号之二，经营范围为“仓储服务，物流仓储设施的建设、经营及相关的咨询和服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)”，Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）持有鹤山普洛斯 100%股权，鹤山普洛斯属于外商投资企业。

根据鹤山普洛斯历次验资报告及银行回单，截至本尽调报告出具日，鹤山普洛斯物流园有限公司实收资本为 3,370 万美元，鹤山普洛斯境外股东以货币方式对鹤山普洛斯进行出资。

基于上述，基金管理人和计划管理人认为鹤山普洛斯物流园有限公司为合法存续的有限责任公司，鹤山普洛斯物流园有限公司目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。根据国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息及普洛斯中国说明，截至尽职调查基准日，鹤山普洛斯物流园有限公司境外股东持有的鹤山普洛斯物流园有限公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

（二）项目公司历史沿革

1、设立情况

鹤山普洛斯成立于 2014 年 6 月 4 日，注册资本 2,480 万美元，投资总额 5,000 万美元，由 Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）以货币方式出资设立。就此，江门市工商行政管理局于 2014 年 6 月 4 日向鹤山普洛斯物流园有限公司核发了《营业执照》。

根据普洛斯中国提供的资料并经核查，计划管理人及本项目法律顾问认为，鹤山普洛斯为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，鹤山普洛斯的设立程序符合当时适用的《外资企业法》及《公司法》的规定。

2、重大股权变动

根据普洛斯中国说明并经核查，鹤山普洛斯自设立以来发生的重大股权变动情况如下:

（1） 2016 年 6 月 21 日第一次增资

2016 年 6 月 21 日，鹤山普洛斯的注册资本由 2,480 万美元增加至 2,990 万美元，由 Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）以货币方式认缴。就此，江门市工商行政管理局于 2016 年 6 月 21 日向鹤山普洛斯核发了《营业执照》。

（2）2018 年 5 月 23 日第一次减资

2018 年 5 月 23 日，鹤山普洛斯的注册资本由 2,990 万美元减少至 2,590 万美元。就此，江门市工商行政管理局于 2018 年 5 月 23 日向鹤山普洛斯核发了《营业执照》。

（3）2018 年 5 月 29 日第二次增资

2018 年 5 月 29 日，鹤山普洛斯的注册资本由 2,590 万美元增加至 3,370 万美元，投资总额由 5,000 万美元增加至 6,560 万美元，由 Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）以货币方式认缴。就此，江门市工商行政管理局于 2018 年 5 月 29 日向鹤山普洛斯核发了《营业执照》。

根据普洛斯中国提供的资料并经核查，基金管理人和计划管理人认为鹤山普洛斯上述股权变动符合当时适用的《外资企业法》及《公司法》的规定。Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）持有鹤山普洛斯 100%股权，鹤山普洛斯属于外商投资企业。

3、重大重组情况

根据普洛斯中国说明并经核查，除本尽调报告“第三章 项目公司的法律情况”之“三、拟购入项目公司二：鹤山普洛斯物流园有限公司”之“（二）项目公司历史沿革”之“2、重大股权变动”所述的增资、减资外，鹤山普洛斯物流园有限公司自设立以来至尽职调查基准日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况。

（三）项目公司股权结构

截至本尽调报告出具日，鹤山普洛斯的控股股东为联卓国际投资有限公司，实际控制人为普洛斯集团。

鹤山普洛斯的股权结构图详见“第三章 拟购入项目公司的法律情况”之“一、拟购入项目公司的法律情况概述”之“（二）股权结构”。

表 3-3-3-1：鹤山普洛斯物流园有限公司股权结构

单位：万美元

股东名称	出资数额	实缴金额	出资比例
联卓国际投资有限公司	3,370.00	3,370.00	100.00%
合计	**3,370.00**	**3,370.00**	**100.00%**

根据普洛斯中国说明、鹤山普洛斯现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息并经核查，截至尽职调查基准日，鹤山普洛斯境外股东持有的公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

根据鹤山普洛斯物流园有限公司贷款合同约定，如借款人发生进行合并、分立、减资、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资、重大资产和债权转让以及其他可能对借款人的偿债能力产生重大不利影响的事项时，须事先征得贷款人的书面同意。

就本次新购入基础设施项目涉及的鹤山普洛斯股权转让事宜，鹤山普洛斯已经根据 958 号文的规定及鹤山普洛斯贷款合同 1 的约定取得了中行天河支行出具的中行天河支行同意函，该函件载明，中行天河支行同意鹤山普洛斯境外股东将鹤山普洛斯100%股权转让给基础设施 REITs 直接或间接持有，并办理相应股权变更的工商登记手续；同意鹤山普洛斯提前偿还鹤山普洛斯贷款合同 1 项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自借款清偿日起的 10 个工作日内协助鹤山普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，办理完毕应收账款质押登记注销手续，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

对于上述限制条件，已在履行了取得中行天河支行同意函的程序后满足了相关要求。除上述转让限制条件外，在现行有效的法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对普洛斯江门鹤山

物流园项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置已不存在其他限制条件或特殊规定、约定。

（四）项目公司治理结构与组织架构

1、治理结构

根据《鹤山普洛斯物流园有限公司章程》，鹤山普洛斯董事会由三名董事组成，董事任期三年，经股东重新委派可以连任。鹤山普洛斯设总经理和财务经理各一名，如有必要可设副总经理一名，由董事会聘请，任期为三年。鹤山普洛斯设监事一名，由股东委派，每届任期为三年。

2、组织架构

鹤山普洛斯作为资产持有的特殊目的载体，鹤山普洛斯内部未设立除董事会、监事、总经理外的任何其他部门和组织，主要委托上海普洛斯进行日常运营管理。

（五）项目公司独立性情况

1、资产独立性

根据江门市市场监督管理局于 2022 年 1 月 4 日核发、统一社会信用代码为 91440700094340240L 的《营业执照》，鹤山普洛斯现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，鹤山普洛斯于 2014 年 6 月 4 日成立，注册资本为 3,370 万美元，住所为鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、2 号之一、2 号之三、6 号、6 号之一、6 号之二，经营范围为“仓储服务，物流仓储设施的建设、经营及相关的咨询和服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)”。

截至尽职调查基准日，联卓国际投资有限公司（英文名：Excel Team International Investment Limited）持有鹤山普洛斯 100%股权，初始股东持有的鹤山普洛斯股权不存在质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

普洛斯江门鹤山物流园由鹤山普洛斯持有并运营。普洛斯江门鹤山物流园分为两期开发建设；截至尽职调查基准日，项目一期、二期均已竣工，项目一期、二期已取得《不动产权证书》，项目产证证载建筑面积为 121,335.29 平方米。具体项目证照清单详见“第五章 拟购入基础设施资产”之“二、拟购入基础设施资产的权属情况”。

根据普洛斯中国说明并经查询国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站（网址：http://cpquery.cnipa.gov.cn/）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：http://sbj.cnipa.gov.cn/），截至查询日 2023 年 3 月 23 日，鹤山普洛斯不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

综上所述，基金管理人和计划管理人认为鹤山普洛斯物流园有限公司为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有普洛斯江门鹤山物流园物业的不动产权属证书，为普洛斯江门鹤山物流园物业的合法使用权人和/或所有权人。鹤山普洛斯不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

2、财务独立性

普洛斯中国控股有限公司在《公司章程》的基础上，根据普洛斯中国及下属公司所在司法区域其他相关法律法规的规定，结合实际情况，建立了符合公司实际发展需要的法人治理结构和内部管理机构，制定了较为全面的管理制度。其中针对财务管理方面，公司按照适用的会计准则的相关规定，制定了《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》等有关财务制度，鹤山普洛斯作为普洛斯中国控股子公司适用前述财务管理规定。

根据《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》的约定，集团试行“统一领导、集中管理、分级核算、利润上缴”的财务管理体制，集团及各公司法定代表人是财务管理工作的最终负责人，对相关单位财务会计资料的真实性、合法性、完整性负责。集团各单位的经营层按照规定行使财务管理职权，组织缴纳税金及各种规费。集团各单位所有银行资金账户必须由总部资金部审批后办理，严禁其他部门开立银行账户。

综上所述，鹤山普洛斯的法定代表人是鹤山普洛斯财务管理工作最终负责人，同时需遵守普洛斯中国制度的财务管理制度和内部审计制度，相关制度规范了鹤山普洛斯会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了相关人员的相应职责，从制度上保障了鹤山普洛斯会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。此外，鹤山普洛斯在报告期内均有会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告，并以自己的名义在银行开户且独立纳税，因此鹤山普洛斯虽并未设立财务会计部门，但由于财务制度的有效性和外部审计的独立性，鹤山普洛斯物流园有限公司符合财务独立性要求。

（六）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于 2023 年 3 月 29 日出具的鹤山普洛斯的《企业信用报告》，鹤山普洛斯不存在未结清的不良贷款信息；经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日 2023 年 3 月 23 日，未在前述网站公布的信息中发现鹤山普洛斯在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证券监督管理委员会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局广东省税务局网站（http://guangdong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局江门市税务局网站（https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/jmsw/jmsw_index.shtml）、广东省应急管理厅（http://yjgl.gd.gov.cn/）、广东省生态环境厅公众网网站（http://gdee.gd.gov.cn/）、广东省自然资源厅网站（http://nr.gd.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会广东监管局（http://www.csrc.gov.cn/guangdong/index.shtml、广东省市场监督管理局网站（知识产权局）（http://amr.gd.gov.cn/）、广东省发展和改革委员会网站（http://drc.gd.gov.cn/）、广东省财政厅网站（http://czt.gd.gov.cn/）、广东省住房和城乡建设厅（http://zfcxjst.gd.gov.cn/）、广东省公安厅网站（http://gdga.gd.gov.cn/）、江门市应急管理局网站（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmsyjglj/）、江门市生态环境局网站（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmssthjj/）、江门市自然资源局网站（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmszrzyj/ywgk/ghgk/）、江门市市场监督管理局（知识产权局）网站（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmsscjdglj/）、江门市发展和改革局网站（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmsfzhggj/）、江门市财政局网站

（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmsczj/）、江门市住房和城乡建设局（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmszfhcxjsj/）、江门市公安局网站（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmsgaj/）、信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、信用广东（https://credit.gd.gov.cn/）、信用江门（https://xyjm.jiangmen.gov.cn/）、信用能源（http://www.creditenergy.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/），截至 2023 年 3 月 23 日、24 日，未在前述网站公布的信息中发现鹤山普洛斯在报告期内存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据普洛斯中国说明，鹤山普洛斯最近三年在生产运营方面无重大违法违规记录。经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）和信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）的公示信息，截至查询日 2023 年 3 月 23 日、24 日，在前述网站公布的信息中鹤山普洛斯在报告期内在安全生产领域不存在失信记录。

基于上述查询结果，基金管理人和计划管理人认为，鹤山普洛斯为合法存续的企业法人，具备独立法人资格；截至尽职调查基准日，鹤山普洛斯不存在根据中国法律或公司章程的规定需要终止的情形，未被纳入被执行人或失信被执行人名单，并且在前述网站的公示信息中不存在安全生产领域、环境保护领域、质量领域、财政性资金管理使用领域失信记录或被纳入重大税收违法案件当事人。

（七）项目公司股权转让行为的合法性

鹤山普洛斯境外股东、鹤山普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）拟签署《鹤山普洛斯股权转让协议》，约定鹤山普洛斯境外股东根据《鹤山普洛斯物流园有限公司股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的鹤山普洛斯 100%股权转让予中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）。

《鹤山普洛斯境外股东香港法律意见书》显示，鹤山普洛斯境外股东为根据香港法律成立并存续的公司；鹤山普洛斯境外股东具有法人权力签署及履行《鹤山普洛斯股权转让协议》；鹤山普洛斯境外股东已采取一切必要法人行动授权签署、执行《鹤山

普洛斯股权转让协议》；鹤山普洛斯境外股东的董事决议及该等决议不违反香港法律或鹤山普洛斯境外股东的公司章程；鹤山普洛斯境外股东签署及履行《鹤山普洛斯股权转让协议》并不违反香港法律或鹤山普洛斯境外股东的公司章程的规定；鹤山普洛斯境外股东签署并履行《鹤山普洛斯股权转让协议》无需根据香港法律获得任何香港政府部门或香港法院的任何同意、授权、批准、豁免或向任何香港政府部门或香港法院申报。

基于上述，基金管理人、计划管理人以及本项目法律顾问认为：鹤山普洛斯已经根据 958 号文的规定及鹤山普洛斯贷款合同 1 的约定取得了中行天河支行出具的中行天河支行同意函，鹤山普洛斯境外股东有权以符合中国法律及江门市、鹤山市地方规范性法律文件规定的方式将鹤山普洛斯 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

（八）调查结论

经核查，鹤山普洛斯物流园有限公司设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续，合法持有物流园资产；鹤山普洛斯股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；鹤山普洛斯股东合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；除了普洛斯江门鹤山物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给中行天河支行并已办理抵押登记、普洛斯江门鹤山物流园一期项目租金收入的应收账款质押给中行天河支行并已办理质押登记（统称为“普洛斯江门鹤山物流园资产负担”），并已取得中行天河支行出具的关于同意鹤山普洛斯股权转让事宜的《同意函》外，不存在其他抵押、质押等权利限制；除本节所述的增资外，鹤山普洛斯自设立以来至尽职调查基准日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况；鹤山普洛斯的公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；鹤山普洛斯不存在重大违法、违规或不诚信行为；鹤山普洛斯不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；鹤山普洛斯经营合法合规性、商业信用情况良好；鹤山普洛斯股权转让行为合法有效。

四、拟购入项目公司三：重庆普南仓储服务有限公司

（一）基本资料

根据重庆市巴南区市场监督管理局于 2021 年 3 月 23 日核发的统一社会信用代码

为 915001135842666371 的《营业执照》、重庆普南现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，重庆普南于 2011 年 11 月 15 日成立，注册资本为 4,400 万美元，住所为重庆市巴南区南彭镇街上，经营范围为“一般项目：仓储服务（不含危险化学品和危险废物）、工业设施的经营及相关咨询和管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”，China Logistics Holding (19) Pte. Ltd.持有重庆普南 100%股权，重庆普南属于外商投资企业。

根据重庆普南的验资报告，截至尽职调查基准日，重庆普南实收资本为 4,400 万美元，重庆普南境外股东以货币（美元现汇）方式对重庆普南进行出资。

基于上述，基金管理人和计划管理人认为重庆普南为合法存续的有限责任公司，重庆普南目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。根据国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息及普洛斯中国说明，截至尽职调查基准日，重庆普南境外股东持有的重庆普南股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

（二）项目公司历史沿革

1、设立情况

重庆普南成立于 2011 年 11 月 15 日，注册资本 4,400 万美元，投资总额 8,780 万美元，由 CHINA LOGISTICS HOLDING (19) PTE. LTD 以货币方式出资设立。就此，重庆市工商行政管理局于 2011 年 11 月 15 日向重庆普南核发了《营业执照》。

根据普洛斯中国提供的资料并经核查，基金管理人、计划管理人及本项目法律顾问认为重庆普南为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，重庆普南的设立程序符合当时适用的《外资企业法》及《公司法》的规定。China Logistics Holding (19) Pte. Ltd.持有重庆普南 100%股权，重庆普南属于外商投资企业。

2、重大股权变动

根据普洛斯中国说明并经核查，重庆普南自设立以来至尽职调查基准日未发生重大股权变动。

3、重大重组情况

根据普洛斯中国说明并经核查，重庆普南自设立以来至尽职调查基准日未发生合

并、分立、增资、减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况。

（三）项目公司股权结构

截至本尽调报告出具日，重庆普南的控股股东为 CHINA LOGISTICS HOLDING (19) PTE. LTD，实际控制人为普洛斯集团。

重庆普南的股权结构图详见“第三章 拟购入项目公司的法律情况”之“一、拟购入项目公司法律情况概述”之“（二）股权结构”。

表 3-5-3-1：重庆普南股权结构

单位：万美元

股东名称	出资数额	实缴金额	出资比例
CHINA LOGISTICS HOLDING (19) PTE. LTD	4,400.00	4,400.00	100%
合计	**4,400.00**	**4,400.00**	**100%**

根据普洛斯中国说明、重庆普南现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息并经核查，截至尽职调查基准日，重庆普南境外股东持有的重庆普南股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

根据重庆市规划和自然资源局颁布的《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范[2020]17 号）规定，建设用地使用权转让时，区县（自治县）规划自然资源主管部门应通过召开联席会议、函询或由转让方提供经济信息、住房城乡建设、财政、招商、税务、工业园区（开发区）管委会等部门出具的正式情况说明（包括拟转让土地的配套工程建设、出让条件、投入产出等随附义务履行的情况，是否享受税收、土地价款优惠政策的情况）等方式，对拟转让地块是否已履行相关随附义务或享受相关优惠政策予以审核。

就本次拟购入基础设施项目涉及的重庆普南股权转让事宜，重庆普南已经根据 958 号文的规定取得了巴南区规自局复函，该函件载明，重庆普南境外股东将普洛斯重庆普南物流园[8]项目以 100%股权转让方式（境外股东转境内股东）发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）不涉及巴南区规自局审批事项，对此巴南区规自局

[8] 根据重庆普南境外股东说明，《复函》记载的“普洛斯重庆普南物流园”即为普洛斯（重庆）城市配送物流中心。

无异议。

对于上述限制条件，已在履行了取得巴南区规自局复函的程序后满足了相关要求。除上述转让限制条件外，在现行有效的法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置已不存在其他限制条件或特殊规定、约定。

（四）项目公司治理结构与组织架构

1、治理结构

根据《重庆普南仓储服务有限公司章程》，重庆普南建立了以董事会、监事和高级管理人员为主的治理结构，重庆普南董事会由至少 3 名董事组成，董事由股东委派，董事每届任期 3 年，任期届满并经股东重新委派后可以连任。董事长由股东指定，董事长拥有与任何其他董事相同的投票表决权。重庆普南设监事一名，由股东委派，董事及高级管理人员不能同时兼任监事，监事每届任期 3 年，任期届满并经股东重新委派后可以连任。重庆普南设总经理和财务经理各一名，由董事会决定聘任或者解聘，如有必要可以设副总经理一名，每位高级管理人员的任期为 3 年，任期届满并经董事会决定聘任后可以连任。

2、组织架构

重庆普南作为资产持有的特殊目的载体，重庆普南内部未设立除董事会、监事、经理、副经理和财务经理外的任何其他部门和组织，主要委托上海普洛斯进行日常运营管理。

（五）项目公司独立性情况

1、资产独立性

根据重庆市巴南区市场监督管理局于 2021 年 3 月 23 日核发的统一社会信用代码为 915001135842666371 的《营业执照》、重庆普南现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，重庆普南于 2011 年 11 月 15 日成立，注册资本为 4,400 万美元，住所为重庆市巴南区南彭镇街上，经营范围为“一般项目：仓储服务（不含危险化学品和危险废物）、工业设施的经营及相关咨询

和管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”

截至尽职调查基准日，China Logistics Holding (19) Pte.Ltd.持有重庆普南 100%股权，重庆普南境外股东持有的公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

普洛斯（重庆）城市配送物流中心由重庆普南持有并运营。普洛斯（重庆）城市配送物流中心分为三期开发建设。截至尽职调查基准日，一期、二期、三期项目均已竣工并已取得权利人登记在重庆普南名下的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计为 209,539.83 平方米，其中一期项目产证证载建筑面积共计为 80,061.43 平方米，二期项目产证证载建筑面积共计为 74,090.10 平方米，三期项目产证证载建筑面积共计为 55,388.30 平方米。具体项目证照清单详见“第五章 拟购入基础设施资产”之“二、拟购入基础设施资产的权属情况”。

根据普洛斯中国说明并经查询国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站（网址：http://cpquery.cnipa.gov.cn/）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：http://sbj.cnipa.gov.cn/），截至查询日 2023 年 3 月 23 日，重庆普南不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

综上所述，基金管理人和计划管理人认为重庆普南为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有普洛斯（重庆）城市配送物流中心的不动产权属证书，为普洛斯（重庆）城市配送物流中心的合法使用权人和/或所有权人。重庆普南不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

2、财务独立性

普洛斯中国控股有限公司在《公司章程》的基础上，根据普洛斯中国及下属公司所在司法区域其他相关法律法规的规定，结合实际情况，建立了符合公司实际发展需要的法人治理结构和内部管理机构，制定了较为全面的管理制度。其中针对财务管理方面，公司按照适用的会计准则的相关规定，制定了《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》等有关财务制度，重庆普南作为普洛斯中国控股子公司适用前述财务管理规定。

根据《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》的约定，集团试行“统一领导、集中管理、分级核算、利润上缴”的财务管理体制，集团及各公司法定代表人是财务管理

工作的最终负责人，对相关单位财务会计资料的真实性、合法性、完整性负责。集团各单位的经营层按照规定行使财务管理职权，组织缴纳税金及各种规费。集团各单位所有银行资金账户必须由总部资金部审批后办理，严禁其他部门开立银行账户。

综上所述，重庆普南的法定代表人是重庆普南财务管理工作最终负责人，同时需遵守普洛斯中国制度的财务管理制度和内部审计制度，相关制度规范了重庆普南会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了相关人员的相应职责，从制度上保障了重庆普南会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。此外，重庆普南在报告期内均有会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告，并以自己的名义在银行开户且独立纳税，因此重庆普南虽并未设立财务会计部门，但由于财务制度的有效性和外部审计的独立性，重庆普南符合财务独立性要求。

（六）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于 2023 年 1 月 4 日出具的重庆普南的《企业信用报告》，重庆普南不存在未结清的不良贷款信息；经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日 2023 年 3 月 23 日，在前述网站公布的信息中重庆普南在报告期内不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局重庆市税务局网站（网址：http://chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/）、国家税务总局重庆市税务局（巴南区）网站（网址：http://chongqing.chinatax.gov.cn/qxtax/bn/）、重庆市应急管理局网站（网址：

https://yjj.cq.gov.cn/）、重庆市生态环境局网站（网址：http://sthjj.cq.gov.cn/）、重庆市规划和自然资源局网站（网址：http://ghzrzyj.cq.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会重庆监管局网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/chongqing/）、重庆市市场监督管理局网站（网址：http://scjgj.cq.gov.cn/）、重庆市发展和改革委员会网站（网址：http://fzggw.cq.gov.cn/）、重庆市财政局网站（网址：http://czj.cq.gov.cn/）、重庆市住房和城乡建设委员会网站（网址：http://zfcxjw.cq.gov.cn/）、重庆市公安局网站（网址：http://gaj.cq.gov.cn/）、重庆市巴南区应急管理局网站（网址：http://www.cqbn.gov.cn/bmjz/bm/yjj/）、重庆市巴南区生态环境局网站（网址：http://www.cqbn.gov.cn/bmjz/bm/sthjj/）、重庆市巴南区规划和自然资源局网站（网址：http://ghzrzyj.cq.gov.cn/zz/bnq/）、重庆市巴南区市场监督管理局网站（网址：http://scjgj.cq.gov.cn/zz/bnq/）、重庆市巴南区发展和改革委员会网站（网址：http://www.cqbn.gov.cn/bmjz/bm/fzggw/）、重庆市巴南区财政局网站（网址：http://www.cqbn.gov.cn/bmjz/bm/czj/）、重庆市巴南区住房和城乡建设委员会网站（网址：http://www.cqbn.gov.cn/bmjz/bm/zfcxjw/）、重庆市公安局巴南区分局网站（网址：http://www.cqbn.gov.cn/bmjz/bm/gafj/）、中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、信用中国（重庆）网站（网址：https://www.xycq.gov.cn/）、信用中国（重庆巴南）网站（网址：https://banan.xycq.gov.cn/）、信用能源网站（网址：http://www.creditenergy.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn），截至 2023 年 3 月 23 日、24 日，在前述网站公布的信息中重庆普南在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据普洛斯中国说明，重庆普南最近三年在生产运营方面无重大违法违规记录。经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）和信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）的公示信息，截至查询日 2023 年 3 月 23 日、24 日，在前述网站公布的信息中重庆普南在报告期内在安全生产领域不存在失信记录。

基于上述查询结果，基金管理人和计划管理人认为，重庆普南为合法存续的企业法人，具备独立法人资格；截至尽职调查基准日，重庆普南不存在根据中国法律或公司章程的规定需要终止的情形，未被纳入被执行人或失信被执行人名单，并且在前述网站的公示信息中不存在安全生产领域、环境保护领域、质量领域、财政性资金管理使用领域失信记录或被纳入重大税收违法案件当事人。

（七）项目公司股权转让行为的合法性

重庆普南境外股东、重庆普南、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）拟签署《重庆普南股权转让协议》，约定重庆普南境外股东根据《重庆普南股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的重庆普南 100%股权转让予中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）。

《重庆普南境外股东新加坡法律意见书》显示，重庆普南境外股东为依据新加坡法律设立且有效存续的公司；重庆普南境外股东具有法人权力签署《重庆普南股权转让协议》并履行其在该协议项下的义务；重庆普南境外股东已采取一切必要的法人行动授权其签署及履行《重庆普南股权转让协议》；重庆普南境外股东签署、交付及履行《重庆普南股权转让协议》不违反新加坡 1967 年公司法或重庆普南境外股东的公司章程；重庆普南境外股东相关股东、董事决议及该等决议的通过不违反普遍适用的新加坡法律及重庆普南境外股东的公司章程；根据新加坡法律，重庆普南境外股东签署《重庆普南股权转让协议》并履行其在该协议项下的义务不需要任何政府、监管或法院的同意、批准、授权或豁免。

基于上述，基金管理人、计划管理人及本项目法律顾问认为：重庆普南已经根据 958 号文的规定和重庆市地方规范性法律文件的规定取得了巴南区规自局出具的巴南区规自局复函，重庆普南境外股东有权以符合中国法律及重庆市地方规范性法律文件规定的方式将重庆普南 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

（八）调查结论

经核查，重庆普南设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续，合法持有物流中心资产；重庆普南股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；重庆普南股东合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存

在纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、质押等权利限制；重庆普南已经根据958号文的规定和重庆市地方规范性法律文件的规定取得了巴南区规自局出具的巴南区规自局复函，重庆普南境外股东有权将重庆普南100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定；重庆普南不存在重大重组情况；公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；重庆普南不存在重大违法、违规或不诚信行为，不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；重庆普南经营合法合规性、商业信用情况良好；重庆普南股权转让行为合法有效。

第四章 拟购入项目公司的业务及财务情况

一、拟购入项目公司的行业情况及竞争状况

仓储物流行业是指利用自建或租赁库房、场地，储存、保管、装卸搬运、配送货物的行业。仓储物流属基础设施的范畴，指仓储物流开发运营商根据客户需求，在合适的地点建设、运营并管理的专业仓储物流设施。广义层面，国家标准化管理委员会发布的《物流术语》（GB/T 18354-2006）将物流设施定义为：“具备物流相关功能和提供物流服务的场所”，包括物流园区、物流中心、配送中心，各类运输枢纽、场站港、仓库等。仓储物流基础设施是商贸流通与物流活动的基础性设施，也是支撑城市社会经济发展的基础性、战略性资源。仓储物流行业属于中国证监会、国家发展改革委（以下简称“国家发改委”）2020 年 4 月 24 日发布的《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》要求优先支持的基础设施补短板行业。

（一）行业主要法律法规政策及对基础设施项目运营的影响

仓储物流行业是实体经济的有机组成部分，推动仓储物流行业的高质量发展，可以降低电商行业、零售业、制造业等相关行业的物流成本水平，促进居民消费，增强实体经济活力。我国仓储物流行业的监管体制、发展规划和政策法规逐步完善，为行业的发展奠定了政策基础，有利于行业持续发展。

1、行业的监管体制

2004 年 8 月 5 日，国家发改委、商务部等九部委联合发布了《关于促进我国现代物流业发展的意见》，取消了针对物流行业的行政性审批，建立了由国家发改委牵头，商务部等有关部门和协会参加的全国现代物流工作协调机制，成员由国家发改委、商务部、铁道部、交通部、工业和信息化部、中国民用航空总局、公安部、财政部、工商总局、税务总局、海关总署、国家质检总局、国家标准委等部门及有关协会组成，主要职能是提出现代物流发展政策、协调全国现代物流发展规划、研究解决发展中的重大问题，组织推动现代物流业发展等。

仓储物流行业的主要全国性行业组织为中国物流与采购联合会。中国物流与采购联合会是由我国境内从事物流、采购分销与生产资料流通以及相关业务的法人、非法

人机构和个人组成的全国性行业组织，其主要任务是推动中国物流业的发展，推动政府与企业采购事业的发展，推动生产资料流通领域的改革与发展。此外，中国物流与采购联合会具有开展行业自律、制定行规行约的职能，经政府部门批准或授权委托开展行业统计工作。

2、行业发展规划

表 4-1-2-1：仓储物流行业发展规划概览

仓储物流行业发展规划概览			
序号	**政策名称**	**发布时间**	**核心内容**
1	《物流业调整和振兴规划》（国发[2009]8号）	2009年3月	指出制定实施物流业调整和振兴规划，不仅是促进物流业自身平稳较快发展和产业调整升级的需要，也是服务和支撑其他产业的调整与发展、扩大消费和吸收就业的需要，对于促进产业结构调整、转变经济发展方式和增强国民经济竞争力具有重要意义。
2	《物流业发展中长期规划（2014～2020年）》（国发[2014]42号）	2014年9月	进一步凸显仓储业在国民经济中的基础性、战略性地位，提出了物流业发展的三大重点：一是降低物流成本；二是提升物流企业规模化、集约化水平；三是加强物流设施网络建设。明确“物流业是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，是支撑国民经济发展的基础性、战略性产业”。
3	《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》（国发〔2014〕26号）	2014年7月	明确指出，现阶段，我国生产性服务业重点发展研发设计、第三方物流、融资租赁、信息技术服务、节能环保服务、检验检测认证、电子商务、商务咨询、服务外包、售后服务、人力资源服务和品牌建设。优化物流企业供应链管理服务，提高物流企业配送的信息化、智能化、精准化水平，推广企业零库存管理等现代企业管理模式。加强核心技术开发，发展连锁配送等现代经营方式，重点推进云计算、物联网、北斗导航及地理信息等技术在物流智能化管理方面的应用。
4	《关于促进商贸物流发展的实施意见》（商流通函[2014]790号）	2014年9月	围绕提高物流社会化、专业化、标准化、信息化、组织化和国际化水平，明确提出：支持传统仓储企业转型升级，向配送运营中心和专业化、规模化第三方物流发展，鼓励仓储、配送一体化，引导仓储企业规范开展担保存货第三方管理；大力发展共同配送，继续做好城市共同配送试点工作，鼓励推广共同配送、统一配送、集中配送等先进模式；提高商贸物流专业化水平，大力发展电子商务物流，满足跨境电商的快速发展要求；鼓励各类农产品生产加工、冷链物流、商贸服务企业改造、新建一批适应现代流通和消费需求的冷链物流基础设施。
5	《关于加快推进商贸物流标准化工作的意见》（国标委服务联〔2014〕33号）	2014年6月	以降低物流成本、提高物流效率为目标，从托盘标准化入手，统筹协调、有序推进，在快速消费品、农副产品、药品流通领域，率先开展标准托盘应用推广及循环共用，带动上下游关联领域物流标准化水平的提高；从物流综合信息服务平台建设规范和服务规范入手，增强平台服务功能，促进资源共享和信息互联互
6	《商贸物流标准化	2014年11月	

仓储物流行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
	专项行动计划》（商办流通函[2014]752号）		通。专项行动以“确定重点，示范带动、以点带面，分步实施、积极探索，发挥合力、政策配套，注重实效”为工作原则，以“提高标准化托盘普及率、推进相关领域标准化进程、提升托盘循环共用水平、完善托盘公共运营服务体系、制定相关服务规范”为主要内容，降低物流成本，提高物流效率，带动供应链上下游关联领域物流标准化水平的不断提高。
7	《国务院关于改进口岸工作支持外贸发展的若干意见》（国发〔2015〕16号）	2015年4月	指出了我国物流相关行业应依托口岸优势，建设海关特殊监管区域、边境经济合作区、跨境经济合作区及现代物流园区等平台和载体，打造集综合加工、商贸流通、现代物流、文化旅游等于一体的口岸经济增长极。推进内陆与沿海沿边口岸之间的物流合作和联动发展，发展国际物流，构建集仓储、运输、加工为一体的现代物流体系。
8	《国务院办公厅关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》（国办发〔2015〕72号）	2015年9月	提出了大力发展智能物流，运用北斗导航、大数据、物联网等技术，构建智能化物流通道网络，建设智能化仓储体系、配送系统。发挥互联网平台实时、高效、精准的优势，对线下运输车辆、仓储等资源进行合理调配、整合利用，提高物流资源使用效率，实现运输工具和货物的实时跟踪和在线化、可视化管理，鼓励依托互联网平台的“无车承运人”发展。推广城市共同配送模式，支持物流综合信息服务平台建设。鼓励企业在出口重点国家建设海外仓，推进跨境电子商务发展。
9	《“互联网+”高效物流实施意见》(发改经贸[2016]1647号)	2016年7月	要求深入推进供给侧结构性改革，顺应物流领域科技与产业发展的趋势，加快完善物流业相关政策法规和标准规范，推动大数据、云计算、物联网等先进信息技术与物流活动深度融合，推进“互联网+”高效物流与大众创业万众创新紧密结合，创新物流资源配置方式，大力发展商业新模式、经营新业态，提升物流业信息化、标准化、组织化、智能化水平，实现物流业转型升级，为国民经济提质增效提供有力支撑。
10	《商贸物流发展“十三五”规划》(商流通发[2017]29号)	2017年1月	提出要加强物流节点建设，畅通城乡商贸物流通道，构建多层次商贸物流网络；加强基础设施建设，提升运输等公共服务水平，支持具有公益性的城市配送公共服务设施建设；加强商贸物流标准化建设，到“十三五”末使标准托盘使用率达到30%；加强商贸物流信息化建设，深入实施“互联网+”高效物流行动，鼓励有条件地区开展政府物流信息共享平台建设，实现便民利企；推动商贸物流集约化发展，形成一批技术水平先进、主营业务突出、核心竞争力强大的大型现代物流企业集团，打破地区和行业界限，整合需求不足、同质化竞争严重的物流园区；推动电子商务、冷链、医药等专业物流发展，推动商贸物流国际化、绿色化、诚信化发展。
11	《国务院办公厅关于推进电子商务与快递物流协同发展	2018年1月	指出为落实新发展理念，深入实施“互联网+流通”行动计划，提高电子商务与快递物流协同发展水平，应强化制度创新、优化协同发展政策法规环境，强化规划

仓储物流行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
	的意见》(国办发[2018]1号)		引领、完善电子商务快递物流基础设施，强化规范运营、优化电子商务配送通行管理，强化服务创新、提升快递末端服务能力，强化标准化智能化、提高协同运行效率，强化绿色理念、发展绿色生态链。
12	《国家物流枢纽布局和建设规划》(发改经贸[2018]1886号)	2018年12月	到2020年，通过优化整合、功能提升，布局建设30个左右辐射带动能力较强、现代化运作水平较高、互联衔接紧密的国家物流枢纽，促进区域内和跨区域物流活动组织化、规模化运行，培育形成一批资源整合能力强、运营模式先进的枢纽运营企业，初步建立符合我国国情的枢纽建设运行模式，形成国家物流枢纽网络基本框架。
13	《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》(发改经贸[2019]352号)	2019年2月	要求构建高质量物流基础设施网络体系、提升高质量物流服务实体经济能力、增强物流高质量发展的内生动力、完善促进物流高质量发展的营商环境、建立物流高质量发展的配套支撑体系、健全物流高质量发展的政策保障体系。
14	《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》(财政部-税务总局公告2020年第16号)	2020年3月	就物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税政策进行了公布，提出对物流企业自有或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地登记适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。
15	《关于开展首批国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	2020年3月	提出要以构建国家层面的骨干冷链物流基础设施网络为目标，以整合存量冷链物流资源为主线，重点面向高附加值生鲜农产品优势产区和集散地，依托存量冷链物流基础设施群建设一批国家骨干冷链物流基地,整合集聚冷链物流市场供需、存量设施以及农产品流通、生产加工等上下游产业资源，提高冷链物流规模化、集约化、组织化、网络化水平，支持生鲜农产品产业化发展，促进城乡居民消费升级。
16	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（简称“十四五”规划）	2021年3月	“十四五”规划提倡要深化流通体制改革，畅通商品服务流通渠道，提升流通效率。通过加强农产品仓储保鲜和冷链物流基础设施，强化乡村物流等基础设施建设推进城乡融合发展。鼓励完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地等物流基础设施，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。
17	《“十四五”冷链物流发展规划》（国办发〔2021〕46号）	2021年12月	提倡通过加强仓储保险和冷链物流基础设施，强化乡村物流等基础设施建设推进城乡融合发展。鼓励完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地等物流基础设施，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。
18	《关于加快推进冷链物流运输高质量发展实施意见》（交运发〔2022〕49号）	2022年4月	支持有条件的献祭物流中心和乡镇运输服务站拓展冷链物流服务功能，为农产品产地预冷、冷藏保鲜、移动仓储、低温分拣等设施设备提供运营场所，改善农产品产地的冷链物流设施条件。
区域发展规划			

仓储物流行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《京津冀协同发展规划纲要》	2015 年 2 月	提出了在推动产业升级转移方面，加快产业转型升级，打造立足区域、服务全国、辐射全球的优势产业集聚区。重点确定产业定位和方向，加快产业转型升级，推动产业转移对接。
2	《长江经济带发展规划纲要》	2016 年 9 月	提出建设成渝、长江三角洲和长江中游三个都会群，打造重庆西部开发开放主要支持经济高地，推动区域互动互助和产业集聚生长。着力建设长江经济带西部中央枢纽、内陆开放高地、新兴产业高地、国家中央都会，打造长江经济带的战略支点
3	《粤港澳大湾区发展规划纲要》	2019 年 2 月	提出构建现代服务业体系。聚焦服务业重点领域和发展短板，促进商务服务、流通服务等生产性服务业向专业化和价值链高端延伸发展…推进粤港澳物流合作发展，大力发展第三方物流和冷链物流，提高供应链管理水平，建设国际物流枢纽。
4	《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》	2019 年 12 月	提出合力发展高端服务经济。加快服务业服务内容、业态和商业模式创新，共同培育高端服务品牌，增强服务经济发展新动能。围绕现代金融、现代物流…等老九大服务业，联合打造一批高水平服务业集聚区和创新平台。
5	《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》	2021 年 10 月	提出推动川南、渝西地区融合发展。支持宜宾、泸州建设川南区域中心城市，推动内江、自贡同城化，带动双城经济圈南翼跨越发展。支持自贡、泸州、内江、宜宾、江津、永川、荣昌等共建川南渝西融合发展试验区，探索建立重大政策协同、重点领域协作、市场主体联动机制，协同建设承接产业转移创新发展示范区，打造西部陆海新通道和长江经济带物流枢纽。
6	《山东半岛城市群发展规划（2021-2035 年）》	2022 年 1 月	鼓励发展协同物流供应链，构建全国综合交通和现代物流“双枢纽”。构建与新发展格局相适应的融合化、标准化、智慧化现代物流网，促进现代物流业与制造、商贸等产业融合发展。建设济南、青岛国家骨干冷链物流基地，构建区域性冷链物流集散中心。

3、法律法规及规范性文件

表 4-1-2-2：法律法规及规范性文件表

序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《仓储从业人员职业资质》（GB/T 21070-2007）	2007 年 9 月	该标准由全国物流标准化技术委员会提出并归口。该标准规定了仓储管理员、仓储经理等仓储从业人员的职业资质条件，对行业人员的从业资质进行了规范，适用于专业仓储、物流企业等相关行业参与方，生产与流通企业的仓储部门也可参照使用。
2	《仓储服务质量要求》（GB/T 21071-	2008 年 3 月	该标准对仓储服务的基本质量要求及其评价指标进行了规定，适用于专业仓储、物流企业，生产与销售企业的

序号	政策名称	发布时间	核心内容
	2007）		内部仓储服务可参照执行。
3	《通用仓库及库区规划设计参数》（GB/T 28581-2012）	2012 年 6 月	标准规定了通用仓库及库区规划设计中基于现代物流运作需要的基本要求与参数，适用于单层通用仓库及库区的新建、改建或扩建。多层仓库、低温仓库、危险品仓库的建造规划以及改扩建等也可参照此标准执行。
4	《网络零售仓储作业规范与评价》（SB/T 11068-2013）	2014 年 4 月	该标准由商务部提出并归口，中国仓储业协会组织起草，对网络零售仓储作业的基本要求、管理方针、基本流程、基本规范、评价与改进进行了规定，适用于网络零售商的自建仓储体系以及为网络零售商提供仓储服务的第三方仓储作业。

（二）行业发展情况及发展趋势

我国仓储物流行业整体仍处发展期，未来居民消费能力的提高，城镇化的发展，以及电商行业、零售行业、第三方物流、制造业等相关行业的持续发展，将驱动仓储物流行业整体需求的增长。

仓储物流行业也面临行业竞争加剧，电商自建仓库，发达地区新增土地供应有限等挑战因素。仓储物流项目在维持较高出租率并同时达到租金目标等方面，将继续面临激烈的市场竞争。项目经营期间，需要面对经营成本控制、项目交易、对外融资、安全环保、合规经营等方面的挑战，值得关注。

总体来看，优质的仓储物流基础设施资产通过市场化的运营管理，可以获得稳定的现金流，运营风险可控，是基础设施基金理想的投资标的。

1、仓储物流行业的市场容量

投资规模方面，根据国家统计局提供的数据，近年来国内仓储物流行业经历了迅速扩张的过程，固定资产投资额从 2011 年的 2,437 亿元增长到 2021 年的 7,317 亿元，年复合增长率达到 11.62%。

图 4-1-2-2：2011 年-2021 内仓储业固定资产投资情况

单位：亿元



资料来源：国家统计局、Wind 资讯

2、仓储物流行业的市场细分

（1）现代仓储物流设施

现代仓储物流设施（“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。高标库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。高标仓主要特征表现在如下方面：

- 规划容积率较高，空间使用效率高于传统仓储的，可降低土地成本。
- 选址靠近公路、机场、港口等交通枢纽地段，交通便捷，其辐射区域更为广泛，能够降低运输成本。
- 可实现作业高机械化和自动化，既提高了运行效率，又减少了人工需求，能有效降低综合管理成本。
- 所有权属清晰、土地性质明确，规划报批文件和手续齐全，可避免投资开发和运营管理中产生纠纷，保障项目的开发顺利和稳定运营。

高标库强调货物仓储条件和仓库管理，并得益于专业选址逻辑，先进和完善的建筑结构，结合互联网和大数据支持，能够实现物流规模化效应，提高拣选效率和准确性，从而提高仓库使用的效率、减低仓储使用成本并提升客户满意度和粘性。

根据项目主要用途的不同，现代仓储物流设施又可以进一步分为：标准库、高温冷库、低温冷库、危险品仓库、自动化分拣立体仓库等:

高温冷库：也称恒温冷藏库、高温库，主要用于贮藏新鲜的蛋品，水果，水产，花卉，中药材，以及高档家具和衣物等商品。根据贮藏品种不同，要求室温也不一样，一般是 0-4℃之间，冷却设备采用空气冷却器，安装在库房一端的中央，采用多喷口的风道均匀送风，由于果蔬在贮藏中仍有呼吸作用，所以库内保持合适的温湿度条件外，还要引进适当新空气（室外新风）。

低温冷库：也称速冻冷藏库、低温库。用于贮藏已冻结好的食品，其库温范围为-35℃--18℃，一般肉类的冷冻贮藏温度为-25℃--18℃，水产品贮藏温度为-30℃--20℃，冰淇淋制品贮藏温度为-30℃--23℃。某些特殊水产品要求更低的贮藏温度，达-40℃以下。国外有采用更低贮藏温度的趋势，如贮藏金枪鱼冷藏间温度达-50℃。

危险品库：是存储和保管储存易燃、易爆、有毒、有害物资等危险品的场所。根据储藏物品的危险等级不同，危险品库分为甲类和乙类。危险品库在建筑距离、设施设备、安全管理方面有特殊要求。

自动化分拣立体仓库：自动化立体仓库的主体由货架，巷道式堆垛起重机、入（出）库工作台和自动运进（出）及操作控制系统组成。货架是钢结构或钢筋混凝土结构的建筑物或结构体，货架内是标准尺寸的货位空间，巷道堆垛起重机穿行于货架之间的巷道中，完成存、取货的工作。管理上采用计算机及条形码技术。

（2）非高标库

常规仓储物流设施仅能满足基本的安全仓储需求，空间利用率与运营效率偏低，部分仓储物流设施可由传统工业厂房改造而成。低端仓储物流设施受制于狭小的仓储空间，加之房屋与设备的品质低下，此类仓储物流设施无法满足客户对货物最基本的安全仓储需求。非高标库由于经营粗放，集约化程度低，劳动密集性强，园区环境较复杂，升级改造难度大等原因，未来较难满足使用方的需求。

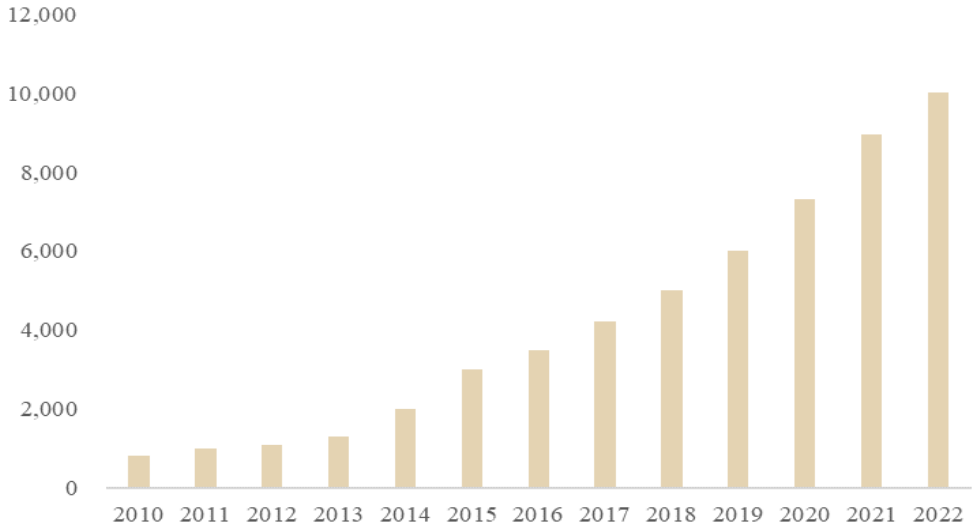
3、市场供求状况

（1）市场存量情况

根据戴德梁行提供的市场数据，截至 2022 年末，全国 74 个城市高标仓存量共计 1.03 亿平方米（未包含电商自建仓库），另有约 214 万平方米新增供应于季度内入市。2010 年至 2022 年期间，高标库存量复合增长率约 23.4%。

图 4-1-2-3：2010 年-2022 年中国高标库市场存量

单位：万平方米

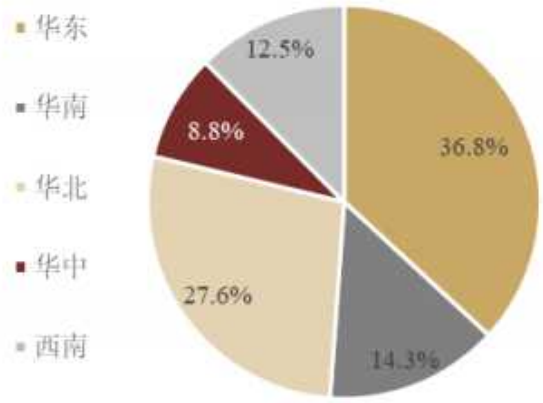


资料来源：戴德梁行

备注：上述存量未包含电商自建仓库

从高标库存量的区域分布角度，长三角、珠三角和京津冀地区市场较为发达，占比较高。根据戴德梁行提供的市场数据，截至 2022 年末，华东区域高标库面积占全国总存量的约 36.8%；其次是华北区域，占全国总存量的约 27.6%；华南区占全国总存量面积的约 14.3%；西南区域占全国总存量面积的约 12.5%；华中区域占全国总存量面积的约 8.8%。

图 4-1-2-4：2022 年全国高标库存量统计



数据来源：戴德梁行；华南区包括：广东、福建、广西；华北包括：北京、河北、天津、山东、陕西、辽宁、吉林、黑龙江、山西；西南包括：贵州、云南、四川、重庆；华中包括：湖南、湖北、江西、河南；华东包括：上海、江苏、浙江、安徽

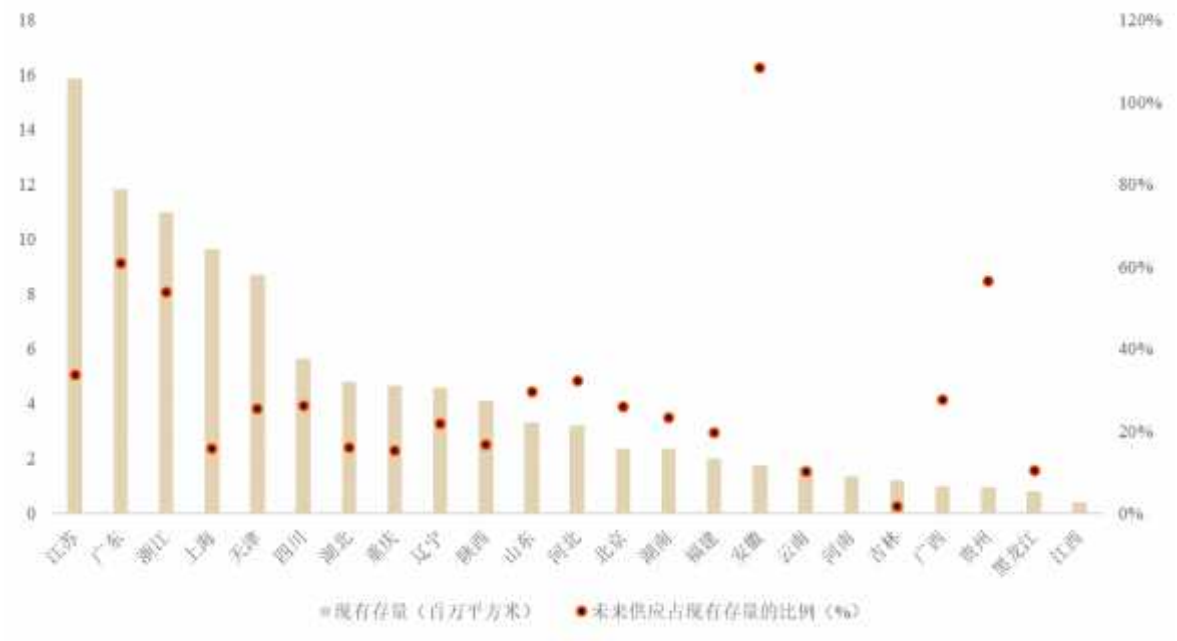
备注：上述存量未包含电商自建仓库

（2）新增供应情况

从新增高标库面积的角度，用 2023-2025 年预计新增供应面积/市场存量面积来衡量新增供应的规模占比，各地存在较大的差异。根据戴德梁行提供的数据，广东及浙江在未来两年内将有较多项目入市，短期内会带来一定的承租压力，但这两个区域产业发达，为投资热点区域，受到投资人及租户青睐，物流市场长期表现积极，新项目将在旺盛的需求下得到有效的消化。北京现有存量较少且需求呈现稳定增长，未来供应对物流市场造成的压力冲击较小。

图 4-1-2-5：2023-2025 年全国部分城市预计新增供应情况

单位：百万平方米、%



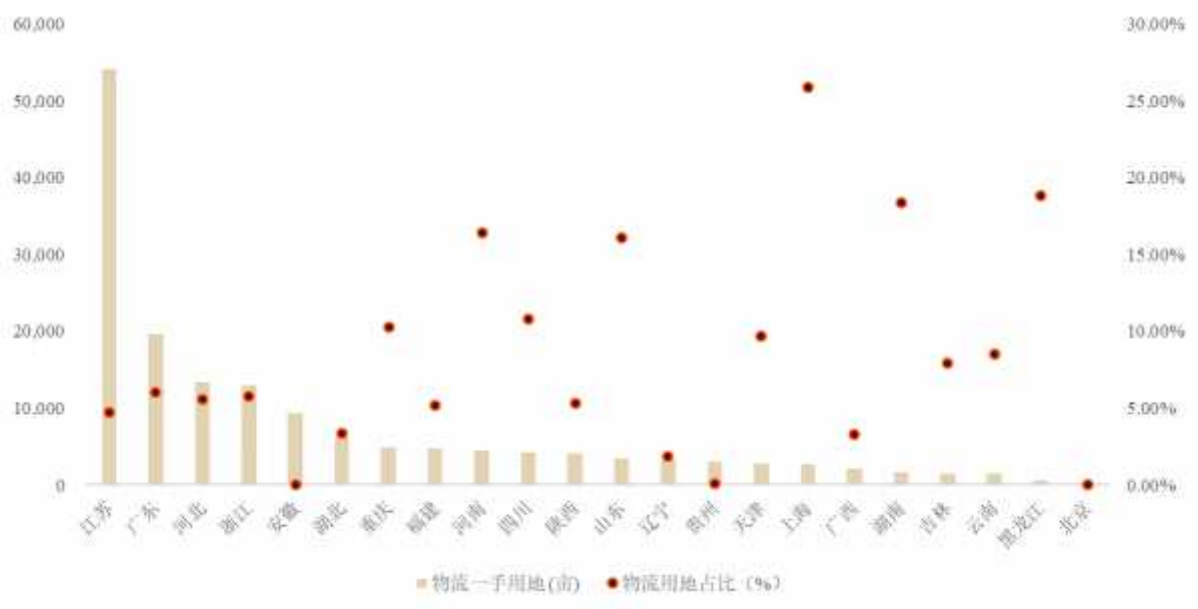
数据来源：戴德梁行;

备注：上述存量未包含电商自建仓库

从物流仓储用地的土地供应来看，2022 年第四季度全国 74 个城市的工业及物流土地出让中，一手工业土地出让共计约 16.1 万亩，其中物流用地占总交易面积的 6.2%。其中，江苏、广东、河北、浙江、安徽的一手工业及物流用地供应面积位列前五。北京市政府近年出台和实施了多项措施以疏解非首都功能，其物流中心地位不断弱化，近两年北京市仓储物流一手地供应紧张，预计未来新增仓储用地供给将较为有限，物流仓储用地供应向北京周边地区转移。

图 4-1-2-6：2022 年部分省份一手工业及物流用地供应情况

单位：亩



资料来源：戴德梁行

（3）市场需求情况

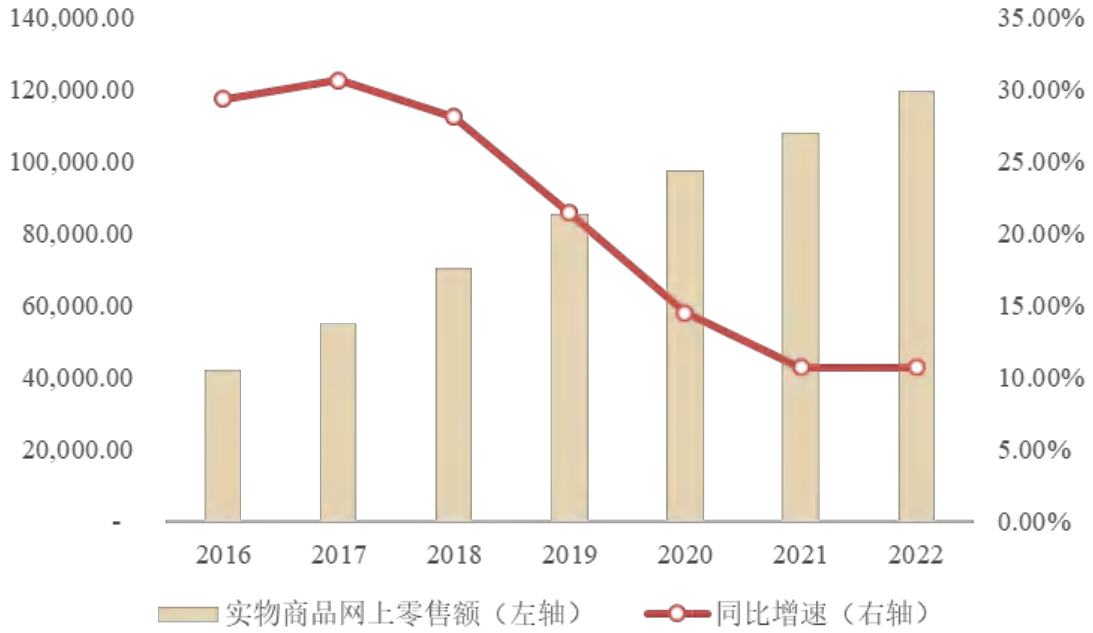
仓储物流的主要租户包括第三方物流企业（快递、快运、城市配送）、电商公司、批发零售企业、制造业以及其他行业企业。

中国日益增长的消费市场以及电商渗透率的提高，推动物流仓储空间需求的扩张。电商对商品的运输方式由传统线下零售的区域间配送扩展至上门交付，为了保证终端客户的购物体验，需要提供丰富的商品种类和高效的配送及退货服务，其中各环节对仓储物流设施均有大量需求。近期新型冠状病毒疫情的爆发，消费者充分感知到生鲜零售和配送企业的价值，生鲜电商平台业务激增，一定程度上为相关仓储配送行业的加速发展创造了新的机遇。

根据国家统计局数据，我国网上零售总额从 2016 年的 51,556 亿元增长到 2022 年的 119,642 亿元，近五年年均复合增速达到 15%。快递业务量从 2016 年的 312.8 亿件增长到 2021 年的 1,085 亿件，近五年年化复合增速高达 28%，业务收入年化复合增速达到 26%。中国国内消费的增长，尤其是电商行业的蓬勃发展创造了对仓储物流设施的巨大需求，而中国现代仓储设施供应有限，拥有丰富的现代仓储物流设施的运营商

在市场竞争中具备明显优势。未来随着消费和线上零售的进一步发展，预计线上和线下零售企业、第三方物流对仓储设施的需求仍将继续增长，行业发展前景广阔。

图 4-1-2-7：2016 年-2022 年中国线上零售额及同比增速



资料来源：国家统计局

包括快时尚零售商到大型超市在内的各类实体零售连锁店的仓储需求十分旺盛。消费者偏好的迭代和新品牌的崛起，促使新品类的零售商涌现，推动仓储需求进一步发展。李宁、安踏等运动服饰品牌，名创优品和诺米家居等平价连锁店，以及化妆品和家具等其它零售品类别的销售额和仓库租赁面积都有提升的趋势。伴随这些品牌对市场扩张的步伐，租赁高标库来支持其运营成为了其战略发展中不可或缺的一环。

制造企业是高标库最早的需求来源，例如汽车和家电企业需要租赁高标库存储成品和零部件。高科技制造业的仓储需求有所上升，尤其是消费类电子产品。与此同时，近期新型冠状病毒疫情可能加速医疗行业发展，医药和医疗器械的物流仓储需求以及医药供应链的重要性将受到更多关注。

更近一步，越来越多的零售商和其它企业将仓配业务外包给第三方物流公司，使之成为高标库市场的主力租户。近年来，中国第三方物流市场发展迅猛，来自第三方物流的需求颇具潜力。

（4）行业利润情况

根据戴德梁行提供的 2022 年 4 季度数据显示，北京位列全国仓储物流项目平均租金水平首位，达到约 60 元/平米/月，上海和广东位列第二、三名。华南地区平均租金约 40.3 元/平米/月，华东地区约 38.2 元/平米/月，华北地区约 30.4 元/平米/月，西南地区约 26.6 元/平米/月，华中地区约 26.5 元/平米/月。空置率方面，华南平均空置率约 10.5%，华东空置率平均约 11.7%，华北空置率平均约 18.6%，西南空置率平均约 18.6%，华中空置率平均约 19.5%。

图 4-1-2-8：全国部分市场租金与空置率（2022 年第 4 季度）



资料来源：戴德梁行

4、行业的发展前景和影响因素

（1）行业发展的机遇和有利因素

1）消费市场的发展继续驱动仓储物流行业的需求增长

中国消费市场的蓬勃发展，依然是驱动仓储物流行业发展的基础因素。中国中产阶级的日益壮大和消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代物流仓储和配送需求的高速增长。根据国家统计局数据显示，2010 年至 2021 年，中国社会消费品零售总额以 11.2%的年均复合增长率攀升至 44 万亿元人民币。受到新型冠状病毒疫情的不利影响，与过去相比中国消费增速有所放缓，但仍保持增长的趋势。国家“十四五”规划的目

标为到 2035 年实现综合国力大幅跃升，经济总量和人均收入迈上新的大台阶，居民人均可支配收入的增长将持续带动消费规模稳步扩大。

2）城镇化和城市群的发展，创造热点市场区域

城镇化和城市群一体化的趋势将加速零售热点地区仓储物流需求的增长。国家“十四五”规划再次将以中心城市和城市群等经济发展优势区域为重点，增强经济和人口承载能力，带动全国经济效率整体提升。以中心城市为引领，提升城市群功能，形成高质量发展的重要区域，提高中心城市综合承载能力和资源优化配置能力。根据“十四五”规划的指导，城市群的辐射带动作用将在一线城市土地资源稀缺的情况下，继续促进我国仓储物流行业蓬勃发展。与此同时，对交通基础设施（尤其是高速公路）的大规模投资亦为城市群奠定了更为有效的配送基础，核心城市土地资源的稀缺性导致需求外溢，核心城市周边的卫星城成为新增区域配送中心的理想选址。

3）高标库逐渐替代非高标库

随着仓储物流行业对配送效率以及合规性要求的提高，非高标库逐渐被高标库替代。高标仓得益于高程度自动化设备、流畅物流信息系统等，从而仓储成本少、空间利用率高，相较传统仓具有显著的降本增效作用。当前仓储行业内对高标仓有着旺盛市场需求，我国高标仓存量呈稳中持涨趋势。如今电商、物流地产都拥有较为成熟的发展体系，随着城市化的不断推进，未来高标仓市场需求将持续增加。但高标仓在全部仓储中占比低，不及全部仓储的一成。

另一方面，中国消费者对商品交付时效性的要求日益提高，非高标库的交付标准往往会显著影响效率，越来越多租户开始自发升级到高标库，以提升各项配送效率。此外，近年来地方政府对违法违章的不合规老旧物流园区及厂房进行拆除和重建，部分受影响的租户选择升级到高标库，增加了高标库的市场需求。

4）政策支持、产业联动，助力第三方物流企业快速发展

从 2004 年 8 月国家发改委等九部委联合发布的《关于促进我国现代物流业发展的意见》，到 2009 年 3 月发布的《国务院关于印发物流业调整和振兴规划的通知》、2011 年 3 月发布的《国民经济和社会发展十二五规划纲要》以及 2014 年 9 月发布的《物流业发展中长期规划（2014-2020 年）》，均明确发展现代物流产业，鼓励发展与先进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。其中，国务院发布《物流业发展中长期规划（2014-2020 年）》明确指出：“鼓励制造企业分离外包物流业务，促进企业内部物流需求社会化。着力发展第三方物流，引导传统仓储、运输、国际货代、快递等企业采用现代物流管理理念和技术装备，提高服务能力。”目前全行业正在不断推进制造业与物流业联动发展示范工程，未来几年我国第三方物流产业的发展具备较好的外部政策环境。

5）科技赋能，提高运营效率

科技在传统仓储物流行业的应用将促使物流企业进一步降本增效。从商品的入库、储存、拣选、分拣、出库等一系列流程，都可以用相应的自动化设备或机器替代人工。与此同时，通过科学的编码和库位管理功能，可以方便地对库存货物的批次、保质期等进行管理并及时掌握所有库存货物当前所在位置。自动化和智能化的物流设备和技术，可以有效的减少成本费用同时提升仓储物流设施的空间利用率和作业效率。这一趋势可能促使非高标库的租户群体对高标库的需求逐步增加。

（2）行业发展的挑战和不利因素

1）发达地区新增仓储物流用地供应不足

2014 年 9 月实施，2019 年 7 月修订的《节约集约利用土地规定》，专门就土地节约集约利用进行规范和引导。一线城市及沿海发达地区为配合产业结构升级调整，物流仓储用地供应持续收紧。北京、深圳、上海等地出台工业用地出让弹性年限的试点制度，将工业用地使用年限缩短或实行租让结合等方式出让土地。北京市政府于 2018 年发布的《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39 号）、深圳市政府在 2013 年发布的《深圳市人民政府关于优化空间资源配置促进产业转型升级的意见（1+6 文件）》（深府〔2013〕1 号）以及上海市政府在 2014 年发布的《上海新版国有建设用地(工业用地产业项目类)使用权出让合同》（沪府办〔2014〕26 号）分别将工业用地的出让年限下调到了 20 年、30 年和 20 年。这对于签长约、资产重的仓储物流企业而言，在固定资产折旧、到期资产评估、客户延续性等方面都会产生一定负面影响。

与此同时，面对发达地区旺盛的市场需求，新增仓储物流用地的紧俏，导致供求失衡的现象，存量项目土地资源的稀缺性更加突出，加剧了租金上涨和资产增值的预期。

2）电商自建仓储物流中心，市场需求结构发生变化

随着阿里巴巴、京东、苏宁这样的电商巨头和流通企业出于业务需求自建物流仓储中心，电商行业或将不再带来巨量的租赁需求，仓储物流行业的需求结构开始发生变化。中国电商市场销售额和快递业务量每年都在大幅增长，这意味着电商较难在短时间内通过自建库来满足其对所有城市的仓储需求。电商将在拓展自用物流仓储网络的同时继续租赁面积。在一线城市及周围卫星城，物流仓储用地供应持续收紧，这使得电商较难进行自建仓布局或扩张，需要继续租赁面积满足业务需求。

5、行业的竞争状况

（1）市场化程度和进入壁垒

仓储物流是一个高度市场化的行业，参与企业和机构众多，竞争格局复杂，仓储物流行业的主要壁垒包括以下几个方面：

1）土地资源形成的壁垒

仓储物流项目在选址上需要综合考虑诸多因素，包括交通运输条件、用地规划指标、主要客户分布情况、当地政策法规、周边附属配套设施等。理想位置的仓储物流项目，可以帮助用户降低运输成本，缩短配送时间，便于运营管理，显著提高仓库使用的效率，因此在租赁上具备更好的议价能力。土地资源具有稀缺性，在京津冀、长三角、大湾区等经济发达地区，物流用地的市场供应相对有限。头部企业早期利用先发优势，以较低成本占据了大量优质的物流仓储用地资源。后进企业往往只能通过二手地或成熟项目的并购进入一线市场，需要付出较高的资金代价。

2）网络效应的壁垒

大型客户往往需要跨区域大范围部署仓储物流资源，并对资源的位置、项目品质、运营管理质量等有较高需求。仓储物流行业的头部企业通过占据运输枢纽和节点城市的仓储物流项目，组建物流骨干网络，建立包括产地存储中心、区域转运中心、城市配送中心在内的多层次仓储物流基础设施，可以为大型客户快速部署物流仓储网络，

形成覆盖全国甚至跨境的物流网络，从而建立与大型客户的长期合作关系。建立广泛的仓储物流基础设施网络，需要投入大量的资金和时间成本，头部企业以此占据了有利的竞争地位。

3）综合能力的壁垒

仓储物流行业涉及专业多，地域性强，运营周期长，资金需求量大，需要企业具备项目选址、土地拓展、设计开发、招商租赁、持续运营、资本运作等综合能力。

头部企业通过为全球众多企业客户提供持续服务，积累了大量实操经验，可提供包括标准化的物流仓储设施开发，个性定制开发，售后回租等综合服务，提高客户粘性。依托良好的客户资源，可以获得较为稳定和理想的租金收益，同时通过精细化的运营管理，合理控制运营成本，获得较为理想的经营收益。

另外，仓储物流项目在土地获取和开发阶段需要大量资金支持，运营阶段需要通过融资回收资金。头部企业在土地获取、建设开发、招商租赁、持续运营等不同阶段，充分借助各种融资工具进行融资，融资成本较低，投资回收期较短，并进一步利用回收资金实现滚动投资，扩大企业规模，形成良性循环。

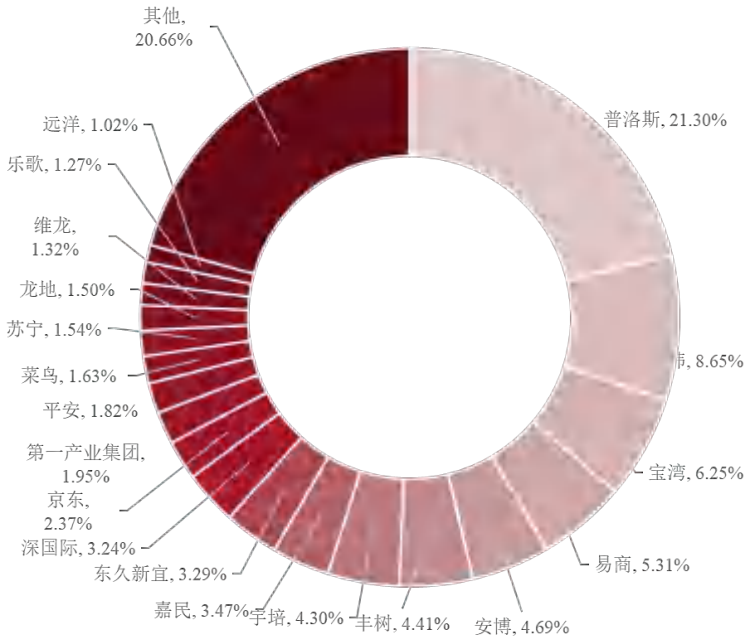
4）技术的壁垒

传统仓储物流行业的机械化、自动化、信息化水平不高，技术壁垒比较低。随着大数据、云计算、物联网、人工智能等先进信息技术与物流行业的深度融合，相关先进技术已在仓储物流行业投入实际使用。随着智能云仓库，自动化分拣立体仓库等相关应用技术的逐渐完善，有望进一步降低仓储物流基础设施的运营成本，提高经营效率，形成新的行业壁垒。

（2）行业内主要企业及其市场份额情况

储物流企业、房地产商、金融机构、以及电商企业等均已进入仓储物流市场，行业呈现一超多强的市场格局。根据戴德梁行提供的市场数据，截至 2022 年末，收录全国 74 个城市高标库存量共计 1.03 亿平方米，其中普洛斯市场占有率为行业第一，参与行业竞争的其他企业市场份额情况如下图所示:

图 4-1-2-9：2022 年度仓储物流企业存量市场占有率



数据来源：戴德梁行

注：上述存量未包含电商自建仓库；未包含仓储物流行业参与者所持有之产业园、冷链仓储等类别资产；按内地物流地产运营商存量占有率＞1％

（三）行业技术特点、经营模式及行业风险情况

1、行业特点

（1）工程技术

高标库没有全国统一的技术标准，根据戴德梁行提供的资料，行业一般认为除了定制仓库，高标库应该具备以下技术特征：

表 4-1-3-1：高标库仓储物流基础设施的特征

高标库仓储物流基础设施的特征	
地点	一般靠近市中心或交通枢纽（机场、港口、公路）
结构	单层：高品质钢结构； 多层：混凝土/钢结构，附带坡道/电梯
建筑面积	独栋一般不小于 1 万平方米，园区一般不小于 5 万平方米
承重	1 楼：≥3 吨/平方米；2 楼≥2 吨/平方米
屋顶净高	≥9 米

高标库仓储物流基础设施的特征	
立柱距	≥12 米
卸货平台	一般为 1.3 米
消防等级	自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器
雨蓬	悬挑宽度 6 米或 8 米，高度不低于 4.5 米
盘道	按 40 尺集卡荷载

（2）区域性特征

仓储物流行业依托于租约签署期内的租金收入产生收益，较少受行业的周期性或季节环境的影响，无明显周期性及季节性特征。

仓储物流行业具有较强的区域性，不同区域的市场供求关系可以呈现完全不同的情况，不仅市场的平均租金水平和空置率可以存在较大差异，其波动情况和变化趋势也可以不同。

2、行业的经营模式

对于成熟的仓储物流基础设施，主要的收入来源为租金和管理费收入，需要承担包括物业管理费、市场营销费、租赁佣金、行政管理费金、保险费、房产税、增值税、土地使用税、印花税等在内的运营支出，以及设施维护所需的资本性支出，资产折旧成本，外部借款利息，所得税等。

3、仓储物流行业的相关风险

行业风险相关的内容，请参考本报告“第七章 基础设施项目的风险揭示”部分。

（四）调查结论

仓储物流行业是实体经济的有机组成部分，推动仓储物流行业的高质量发展，可以降低电商行业、零售业、制造业等相关行业的物流成本水平，促进居民消费，增强实体经济活力。我国仓储物流行业的监管体制、发展规划和政策法规逐步完善，为行业的发展奠定了政策基础，有利于行业持续发展。

我国仓储物流行业整体仍处发展期，未来居民消费能力的提高，城镇化的发展，以及电商行业、零售行业、第三方物流、制造业等相关行业的持续发展，将驱动仓储物流行业整体需求的增长。

拟购入基础设施项目所在的环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈高标库市场较为发达，在全国占有较高比例。未来城市群经济的发展有望促进区域需求的增长，同时土地集约利用导致新增仓储物流用地规模受到挤压，上述地区仓储物流资产的稀缺性可能逐渐提高。普洛斯作为目前国内仓储物流行业市场领先的企业，在资产管理规模、历史经营业绩、租户质量和储备等方面具有显著优势。

仓储物流行业也面临行业竞争加剧，电商自建仓库，发达地区新增土地供应有限等挑战因素。仓储物流项目在维持较高出租率并同时达到租金目标等方面，将继续面临激烈的市场竞争。项目经营期间，需要面对经营成本控制、项目交易、对外融资、安全环保、合规经营等方面的挑战，值得关注。

总体来看，优质的仓储物流基础设施资产通过市场化的运营管理，可以获得稳定的现金流，运营风险可控，是基础设施证券投资基金理想的投资标的。

二、拟购入项目公司的主营业务及经营模式

（一）拟购入项目公司一：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司

1、拟购入项目公司主营业务及经营模式

青岛普洛斯于 2006 年 6 月 27 日设立，主要从事工业及物流仓储设施的开发、经营管理以及提供相关的咨询服务。

青岛普洛斯运营普洛斯青岛前湾港国际物流园取得的运营收入主要为其基于与普洛斯青岛前湾港国际物流园租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理费收入等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。2020-2022 年度，青岛普洛斯实现营业收入分别为 2,402.89 万元、3,193.84 万元和 4,319.07 万元，净利润分别为 866.10 万元、282.56 万元和 1,909.14 万元。营业收入呈稳步增长趋势，由于普洛斯青岛前湾港国际物流园三期项目于 2021 年 1 月年新投入运营后尚处于业务爬坡期，故 2021 年度青岛普洛斯净利润出现滑落，2022 年净利润稳步提升，经营情况良好。

青岛普洛斯持有普洛斯青岛前湾港国际物流园，由普洛斯中国在境内的投资管理平台上海普洛斯统一运营，收入由青岛普洛斯开立的银行账户直接收取。

2、拟购入项目公司重要合同

根据普洛斯中国说明并经核查，青岛普洛斯已签署且截至 2022 年 12 月 31 日仍在履行的与拟购入基础设施资产运营相关的以及对外举借贷款相关的重大合同包括:

i. 青岛普洛斯与普洛斯青岛前湾港国际物流园截至 2022 年 12 月 31 日的全部 6 位承租人签署的租赁合同[9];

ii. 青岛普洛斯与青岛普逸新能源有限公司于 2021 年 5 月 17 日签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》，约定青岛普洛斯将普洛斯青岛前湾港国际物流园房屋屋顶出租予青岛普逸新能源有限公司用于运营分布式屋顶光伏电站项目;

iii. 青岛普洛斯与上海普洛斯于 2010 年 10 月 30 日签署的《管理咨询协议》（“青岛普洛斯原管理合同”），约定由上海普洛斯为青岛普洛斯提供咨询服务并收取服务费;

iv. 青岛普洛斯与普洛斯企发于 2022 年 1 月 1 日签署的《综合管理服务合同》（“青岛普洛斯原服务合同”），约定普洛斯企发为普洛斯青岛前湾港国际物流园提供资产及设施设备管理服务并收取服务费;

v. 青岛普洛斯与交通银行股份有限公司青岛分行（“交行青岛分行”）于 2019 年 10 月 22 日签署的编号为 55019070 号《固定资产贷款合同》（“青岛普洛斯贷款合同”），约定交行青岛分行向青岛普洛斯提供本金金额为人民币 170,000,000 元的贷款，贷款期限自 2019 年 10 月 22 日至 2029 年 10 月 18 日止（“青岛普洛斯特定债务”）;

vi. 青岛普洛斯与交行青岛分行于 2019 年 10 月 22 日签署的编号为抵字 55019070 号的《抵押合同》以及于 2021 年 11 月 5 日签署的编号为补抵字 55019070 号的《补充协议》（合称“青岛普洛斯抵押合同”），约定以普洛斯青岛前湾港国际物流园的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权为青岛普洛斯特定债务提供抵押担保。

根据普洛斯中国说明并经核查，青岛普洛斯拟签署并将要履行的与本次新购入基础设施项目相关的重大合同包括:

[9]不包括下述第 ii 项所述与青岛普逸新能源有限公司就普洛斯青岛前湾港国际物流园房屋屋顶出租事宜签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》。

i. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与上海普洛斯、各拟购入项目公司拟签署的《运营管理服务协议》，约定中金基金聘请上海普洛斯作为外部管理机构为中金基金（代表基础设施基金的利益）和拟购入基础设施项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取服务费；

ii. 普洛斯企发与青岛普洛斯拟签署的《物业服务合同》（“青岛普洛斯新服务合同”），约定由普洛斯企发为青岛普洛斯就普洛斯青岛前湾港国际物流园提供物业服务并收取物业服务费；根据青岛普洛斯新服务合同约定，该合同自专项计划设立日生效，自该合同生效之日起，青岛普洛斯原服务合同自动终止；

iii. 青岛普洛斯境外股东、青岛普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）拟签署的《青岛普洛斯股权转让协议》，约定青岛普洛斯境外股东根据《青岛普洛斯股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的青岛普洛斯 100%股权转让予中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）；

iv. 中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）与青岛普洛斯拟签署的《股东借款合同》（“《青岛普洛斯股东借款合同》”），约定第 2 期专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间向青岛普洛斯提供股东借款。

经核查，上述重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

拟购入基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。原始权益人、外部管理机构将积极督促拟购入项目公司根据各地房屋租赁主管部门要求，积极办理房屋租赁登记备案事宜。基金运作期内，拟购入项目公司如发生因基础设施资产租赁合同未办理租赁备案登记而被主管部门处以罚款的情形，外部管理机构承诺承担相应损失。

（二）拟购入项目公司二：鹤山普洛斯物流园有限公司

1、拟购入项目公司主营业务及经营模式

鹤山普洛斯于 2014 年 6 月 4 日设立，主要从事仓储服务，物流仓储设施的建设、经营及相关的咨询和服务。

鹤山普洛斯运营普洛斯江门鹤山物流园取得的运营收入主要为其基于与普洛斯江门鹤山物流园租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理费收入等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。2020-2022 年度，鹤山普洛斯实现营业收入分别为 2,707.47 万元、4,027.13 万元和 3,786.09 万元，净利润分别为-969.89 万元、604.31 万元和 1,181.99 万元。近三年，营业收入整体呈稳步增长趋势；2020 年度净利润较上一年下滑，主要系普洛斯江门鹤山物流园项二期项目于 2019 年建成后，营业成本增加所致；2021 年度及 2022 年，净利润稳步增长，总体经营情况良好。

鹤山普洛斯持有普洛斯江门鹤山物流园，由普洛斯中国在境内的投资管理平台上海普洛斯统一运营，收入由鹤山普洛斯开立的银行账户直接收取。

2、拟购入项目公司重要合同

根据普洛斯中国说明并经核查，鹤山普洛斯已签署且截至 2022 年 12 月 31 日仍在履行的与拟购入基础设施资产运营相关的以及对外举借贷款相关的重大合同包括:

i. 鹤山普洛斯与普洛斯江门鹤山物流园截至 2022 年 12 月 31 日的全部 2 位承租人签署的租赁合同[10];

ii. 鹤山普洛斯与江门普枫新能源有限公司于 2020 年 4 月 13 日签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》，约定鹤山普洛斯将普洛斯江门鹤山物流园房屋屋顶出租予江门普枫新能源有限公司用于运营分布式屋顶光伏电站项目;

iii. 鹤山普洛斯与上海普洛斯于 2015 年 1 月 1 日签署的《管理咨询协议》（“鹤山普洛斯原管理合同”），约定由上海普洛斯为鹤山普洛斯提供咨询服务并收取服务费;

iv. 鹤山普洛斯与普洛斯企发于 2022 年 1 月签署的《综合管理服务合同》（“鹤山普洛斯原服务合同”），约定普洛斯企发为普洛斯江门鹤山物流园提供资产及设施设备管理服务并收取服务费;

v. 鹤山普洛斯与中国银行股份有限公司广州天河支行（“中行天河支行”）于 2018 年 5 月 22 日签署的编号为 GDK475860120180038 号《固定资产借款合同》

[10] 不包括下述第 ii 项所述与江门普枫新能源有限公司就普洛斯江门鹤山物流园房屋屋顶出租事宜签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》。

及编号为 GDK475860120180038-1 号的《固定资产借款合同补充合同》（统称为“鹤山普洛斯贷款合同 1”），约定中行天河支行向鹤山普洛斯提供本金金额为人民币 10,655 万元的贷款，贷款期限自实际提款日起 108 个月（“鹤山普洛斯特定债务 1”）

vi. 鹤山普洛斯与中行天河支行于 2018 年 5 月 22 日签署的编号为 GDY475860120180006 号的《抵押合同》及 2020 年 5 月 7 日签署的编号为 DY475860120180006 号的《主债权合同及不动产抵押合同》（统称为“鹤山普洛斯抵押合同”），约定鹤山普洛斯以普洛斯江门鹤山物流园的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权为鹤山普洛斯特定债务 1 提供抵押担保;

vii. 鹤山普洛斯与中行天河支行于 2018 年 5 月 22 日签署的编号为 GZY475860120180013 的《最高额质押合同》（“鹤山普洛斯质押合同”），约定鹤山普洛斯以普洛斯江门鹤山物流园一期项目租金收入的应收账款为鹤山普洛斯特定债务 1 提供质押担保;

viii. 鹤山普洛斯与普洛斯中国于 2018 年签署的《股东贷款协议》及于 2021 年签署的《股东贷款协议之补充协议一》（统称为“鹤山普洛斯贷款合同 2”，与鹤山普洛斯贷款合同 1 统称为“鹤山普洛斯贷款合同”），约定普洛斯中国向鹤山普洛斯提供本金金额为人民币 100,000,000 元的借款，贷款期限至 2024 年 7 月 20 日止（“鹤山普洛斯特定债务 2”，与鹤山普洛斯特定债务 1 统称为“鹤山普洛斯特定债务”）。

根据普洛斯中国说明并经核查，鹤山普洛斯拟签署并将要履行的与本次新购入基础设施项目相关的重大合同包括:

i. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与上海普洛斯、各拟购入项目公司拟签署的《运营管理服务协议》，约定中金基金聘请上海普洛斯作为外部管理机构为中金基金（代表基础设施基金的利益）和拟购入基础设施项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取服务费;

ii. 普洛斯企发与鹤山普洛斯拟签署的《物业服务合同》（“鹤山普洛斯新服务合同”），约定由普洛斯企发为鹤山普洛斯就普洛斯江门鹤山物流园提供物业服务并收取物业服务费；根据鹤山普洛斯新服务合同约定，该合同自第 2 期专

项计划设立日生效，自该合同生效之日起，鹤山普洛斯原服务合同自动终止；

iii. 鹤山普洛斯境外股东、鹤山普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）拟签署的《鹤山普洛斯股权转让协议》，约定鹤山普洛斯山普洛斯境外股东根据《鹤山普洛斯股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的鹤山普洛斯 100%股权转让予中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）；

iv. 中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）与鹤山普洛斯拟签署的《股东借款合同》（“《鹤山普洛斯股东借款合同》”），约定第 2 期专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间向鹤山普洛斯提供股东借款。

经核查，上述重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

拟购入基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。原始权益人、外部管理机构将积极督促拟购入项目公司根据各地房屋租赁主管部门要求，积极办理房屋租赁登记备案事宜。基金运作期内，拟购入项目公司如发生因基础设施资产租赁合同未办理租赁备案登记而被主管部门处以罚款的情形，外部管理机构承诺承担相应损失。

（三）拟购入项目公司三：重庆普南仓储服务有限公司

1、拟购入项目公司主营业务及经营模式

重庆普南于 2011 年 11 月 15 日设立，主要从事仓储服务（不含危险化学品和危险废物）、工业设施的经营及相关咨询和管理服务。

重庆普南运营普洛斯（重庆）城市配送物流中心取得的运营收入主要为其基于与普洛斯（重庆）城市配送物流中心租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理费收入等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。2020-2022 年度，重庆普南实现营业收入分别为 3,748.04 万元、3,890.58 万元和 3,757.63 万元，净利润分别为-2,177.05 万元、-2,823.28 万元和 381.50 万元。最近三年，重庆普南营业收入总体保持平稳，2020 及 2021 年重庆普南净利润为负主要由于资产原值较高，每年折旧摊销金额较大所致。

重庆普南持有普洛斯（重庆）城市配送物流中心，由普洛斯中国在境内的投资管理平台上海普洛斯统一运营，收入由重庆普南开立的银行账户直接收取。

2、拟购入项目公司重要合同

根据普洛斯中国说明并经核查，重庆普南已签署且截至 2022 年 12 月 31 日仍在履行的与拟购入基础设施资产运营相关的以及对外举借贷款[11]相关的重大合同包括:

i. 重庆普南与普洛斯（重庆）城市配送物流中心截至 2022 年 12 月 31 日的全部 16 位承租人签署的租赁合同[12];

ii. 重庆普南与上海普洛斯签署的《管理咨询协议》（“重庆普南原管理合同”），约定由上海普洛斯为重庆普南提供咨询服务并收取服务费;

iii. 重庆普南与普洛斯企发于 2022 年 1 月 1 日签署的《综合管理服务合同》（“重庆普南原服务合同”），约定普洛斯企发为普洛斯（重庆）城市配送物流中心提供资产及设施设备管理服务并收取服务费;

iv. 重庆普南与重庆普南境外股东于 2013 年 7 月 25 日签署的《股东贷款协议》、于 2014 年 10 月 11 日签署的《股东贷款协议之补充协议》、于 2017 年 7 月 5 日签署的《股东贷款协议之补充协议二》、于 2018 年 7 月 23 日签署的《股东贷款协议之补充协议三》、于 2021 年 4 月 9 日签署的《股东贷款协议之补充协议四》、于 2021 年 7 月 19 日签署的《股东贷款协议之补充协议五》以及于 2022 年 1 月 17 日签署的《股东贷款协议之补充协议六》，约定重庆普南境外股东向重庆普南提供本金金额为人民币 175,000,000 元的借款，贷款期限自 2021 年 7 月 24 日至 2024 年 7 月 24 日止（“重庆普南特定债务 1”);

v. 重庆普南与 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.于 2022 年 2 月 10 日签署的《股东贷款协议》、于 2022 年签署的《股东贷款协议之补充协议》，约定 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.向重庆普南提供本金金额为人民币 125,800,000 元的借款，贷款期限自 2022 年 2 月 15 日至 2027 年 2 月 14 日（“重庆普南特定债务 2”，与“重庆普南特定债务 1”统称为“重庆普南特定债务）。

[11] 为免疑问，不包括截至 2022 年 12 月 31 日重庆普南虽已签署但尚未实际提款的对外举借贷款的贷款合同。
[12]包括根据普洛斯中国说明已于 2022 年 12 月份由合同签署双方达成协商一致并实际于 2023 年 1 月份签署的租赁合同。

根据普洛斯中国说明并经核查，重庆普南拟签署并将要履行的与本次新购入基础设施项目相关的重大合同包括:

i. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与上海普洛斯、各拟购入项目公司拟签署的《运营管理服务协议》，约定中金基金聘请上海普洛斯作为外部管理机构为中金基金（代表基础设施基金的利益）和拟购入基础设施项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取服务费;

ii. 普洛斯企发与重庆普南拟签署的《物业服务合同》（“重庆普南新服务合同”），约定由普洛斯企发为重庆普南就普洛斯（重庆）城市配送物流中心提供物业服务并收取物业服务费；根据重庆普南新服务合同约定，该合同自第 2 期资产支持专项计划设立日生效，自该合同生效之日起，重庆普南原服务合同自动终止;

iii. 重庆普南境外股东、重庆普南、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）拟签署的《重庆普南股权转让协议》，约定重庆普南境外股东根据《重庆普南股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的重庆普南100%股权转让予中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）;

iv. 中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）与重庆普南拟签署的《股东借款合同》（“《重庆普南股东借款合同》”），约定第 2 期资产支持专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间向重庆普南提供股东借款。

经核查，上述重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

拟购入基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。原始权益人、外部管理机构将积极督促拟购入项目公司根据各地房屋租赁主管部门要求，积极办理房屋租赁登记备案事宜。基金运作期内，拟购入项目公司如发生因基础设施资产租赁合同未办理租赁备案登记而被主管部门处以罚款的情形，外部管理机构承诺承担相应损失。

（四）调查结论

各拟购入项目公司运营相应的拟购入基础设施资产取得的运营收入主要为其基于

与相应拟购入基础设施资产租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理费收入等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，营业收入及净利润整体稳定持续。

报告期内，各拟购入项目公司持有仓储物流基础设施，由拟任外部管理机构的上海普洛斯统一运营，收入由拟购入项目公司开立的银行账户直接收取。

根据法律顾问的核查，拟购入项目公司已签署且正在履行或将要履行与拟购入基础设施资产运营或本次新购入基础设施项目的重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

三、利益冲突及关联交易

（一）利益冲突的情况

1、利益冲突的认定情况

原始权益人普洛斯中国及其同一控制下的关联方拟参与基础设施基金份额战略配售的比例不低于 20%；此外，原始权益人普洛斯中国实际控制的上海普洛斯将作为本基金和拟购入基础设施项目的外部管理机构，根据《运营管理服务协议》的约定为本基金及拟购入基础设施项目提供运营管理服务。

（1）与原始权益人的利益冲突

根据原始权益人普洛斯中国的说明，普洛斯中国及其同一控制下的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理了在基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（以下简称“竞品项目”），因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在同业竞争关系。

（2）与外部管理机构的利益冲突

原始权益人普洛斯中国实际控制的上海普洛斯作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，根据运营管理服务协议的约定为本基金及基础设施项目提供运营管理服务。根据外部管理机构的说明，在作为外部管理机构期间，其可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞

争关系。

2、原始权益人及控股股东、实际控制人控制的其他同类资产情况

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国及控股股东、实际控制人通过境内下属关联公司在中国境内、70 个地区市场投资、开发和管理 450 多个仓储物流等基础设施项目，仓储物流等物业总建筑面积约 4,936 万平方米。其中，截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯在山东运营管理物流仓储面积约 171 万平方米；在广东运营管理物流仓储面积约 236 万平方米；在重庆运营管理物流仓储面积约 149 万平方米。

就各原始权益人持有同类项目的盈利情况比较而言，本基金通过发售基金份额拟收购的拟购入基础设施项目在普洛斯同一区域的盈利水平如下表所示:

表 4-3-1-1：拟收购的拟购入基础设施项目在普洛斯同一区域的盈利水平

项目区位		山东	广东	重庆
本基金入池项目数量（个）		1	1	1
本基金入池项目仓储物流面积（平方米）		123,854.94	124,522.49	207,197.77
原始权益人在管的区域内其他项目	原始权益人及其关联方全资自持项目数量（个）	16	21	14
	原始权益人及其关联方全资自持项目仓储物流面积（平方米）	1,581,757.22	2,241,812.70	1,284,949.22
入池资产的平均盈利水平排名		8/17	16/22	6/15

其中：1）关于盈利水平，拟以 2020 年-2022 年平均营业收入/NLA 作为盈利水平的指标；2）盈利水平排名为该区域盈利水平指标排名，由高到低排序后的入池项目指标的排名，以入池资产平均排名/区域项目数量表示；3）平均盈利水平为原始权益人在该区域所有在管项目（含入池项目）的平均盈利指标。

（二）关联交易的情况

1、关联交易的合法合规性

根据普洛斯中国说明，各拟购入项目公司在借款、接受劳务及出租拟购入基础设施资产方面，存在关联收入及关联成本，涉及截至 2022 年 12 月 31 日仍在履行的与关联方签署的合同[13]如下:

(1) 青岛普洛斯

[13] 根据普洛斯中国说明，各拟购入项目公司将于本次扩募发行前收回全部提供给关联方的委托贷款（含本金及利息），故暂未披露各拟购入项目公司向其关联方提供委托贷款的相关情况。

i. 青岛普洛斯与上海普洛斯于 2010 年 10 月 30 日签署的青岛普洛斯原管理合同;

ii. 青岛普洛斯与普洛斯企发于 2022 年 1 月 1 日签署的青岛普洛斯原服务合同。

(2) 鹤山普洛斯

i. 鹤山普洛斯与上海普洛斯于 2015 年 1 月 1 日签署的鹤山普洛斯原管理合同;

ii. 鹤山普洛斯与普洛斯企发于 2022 年 1 月签署的鹤山普洛斯原服务合同;

iii. 鹤山普洛斯与江门普枫新能源有限公司于 2020 年 4 月 13 日签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》;

iv. 鹤山普洛斯与普洛斯中国于 2018 年、2021 年签署的鹤山普洛斯贷款合同 2。

(3) 重庆普南

i. 重庆普南与上海普洛斯签署的重庆普南原管理合同;

ii. 重庆普南与普洛斯企发于 2022 年 1 月 1 日签署的重庆普南原服务合同;

iii. 重庆普南与重庆普南境外股东于 2013 年 7 月 25 日签署的《股东贷款协议》、于 2014 年 10 月 11 日签署的《股东贷款协议之补充协议》、于 2017 年 7 月 5 日签署的《股东贷款协议之补充协议二》、于 2018 年 7 月 23 日签署的《股东贷款协议之补充协议三》、于 2021 年 4 月 9 日签署的《股东贷款协议之补充协议四》、于 2021 年 7 月 19 日签署的《股东贷款协议之补充协议五》以及于 2022 年 1 月 17 日签署的《股东贷款协议之补充协议六》，约定重庆普南境外股东向重庆普南提供的借款本金金额为人民币 175,000,000 元，贷款期限自 2021 年 7 月 24 日至 2024 年 7 月 24 日止;

iv. 重庆普南与 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd. 于 2022 年 2 月 10 日签署的《股东贷款协议》、于 2022 年签署的《股东贷款协议之补充协议》，约定 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.向重庆普南提供本金金额为人民币 125,800,000 元的借款。

2、关联交易的定价公允性

根据模拟合并财务报表及相关附注，2022 年合并层面关联方提供的出租物业及提供劳务收入合计 20.52 万元，接受关联方劳务（不含关键管理人员薪酬）支出合计 1,996.46 万元，占汇总营业收入的比例分别为 0.17%、16.83%。

经核查，报告期内上海普洛斯为拟购入项目公司以及其他仓储物流项目提供服务并收取费用的标准基本一致。普洛斯企业发展（上海）有限公司为拟购入项目公司以及其他仓储物流项目提供服务并收取费用的标准基本一致。

经核查，江门普枫新能源有限公司作为关联方与鹤山普洛斯物流园有限公司于2020 年 4 月 13 日签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》，该光伏电站屋顶租赁合同租金与同类租赁合同租金无偏离 20%以上的情况，且该等租金收入在报告期内占拟购入基础设施项目总营业收入的 0.05%、0.15%和 0.17%，不影响拟购入基础设施项目的市场化运营。

（三）相关利益冲突的防范机制

就上述业务竞争可能引发的利益冲突风险，原始权益人、上海普洛斯拟采取如下风险缓释措施:

（1）根据普洛斯中国出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，在普洛斯中国及其同一控制下的关联方持有基础设施基金份额超过 10%的期间内，对于普洛斯中国及其关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理的竞品项目，原始权益人承诺：普洛斯中国及其关联方将公平地对待其在中国境内以自有资金投资、持有或管理的物流仓储项目及基础设施基金所持有的物流仓储项目，不会将拟购入项目公司已取得的或本应由拟购入项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，原始权益人不会、且将敦促关联方不得利用原始权益人及原始权益人同一控制下的关联方持有基础设施基金份额超过 10%的地位或利用该地位获得的信息作出不利于拟购入项目公司及拟购入基础设施资产而有利于其他以自有资金投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。此外，为了更好的防范利益冲突，原始权益人的实控人普洛斯集团设立了利益冲突委员会，利益冲突委员会将以平等和合理的方式在存在投资策略重叠的 REITs 或私募基金间进行资产分配决策;

（2）根据上海普洛斯出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，在其担任基础设施基金外部管理机构期间内，对于上海普洛斯或其关联方以自有资金投资及持有的或上海普洛斯运营管理的、在拟购入基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与拟购入基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（“竞品项目”），上海普洛斯承诺：上海普洛斯将公

平地对待其自身或其关联方在中国境内所投资或管理的物流仓储项目及基础设施基金所持有的物流仓储项目，不会将拟购入项目公司已取得的或本应由拟购入项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。上海普洛斯不会，且将敦促关联方不得利用上海普洛斯作为外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于拟购入项目公司及拟购入基础设施资产而有利于其他上海普洛斯或其关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生；此外

（3）根据基金管理人、各拟购入项目公司与上海普洛斯签署的《运营管理服务协议》的约定，上海普洛斯进一步承诺其作为外部管理机构受委托从事拟购入基础设施项目运营管理，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动；其作为外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行《运营管理服务协议》项下职责出现利益冲突的，其作为外部管理机构应当事先通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其持有人的利益。

基于上述，基金管理人和专项计划管理人认为，原始权益人普洛斯中国、外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

（四）调查结论

根据原始权益人普洛斯中国的说明，普洛斯中国及其同一控制下的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理了在基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（以下简称“竞品项目”），因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在同业竞争关系。

原始权益人普洛斯中国实际控制的上海普洛斯作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，在作为外部管理机构期间，其可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系。

重庆普南与 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd. 于 2022 年 2 月 10 日签署的《股东贷款协议》、于 2022 年签署的《股东贷款协议之补充协议》，约定 GLP GV China 6

Offshore Pte. Ltd.向重庆普南提供本金金额为人民币 125,800,000 元的借款，贷款期限自 2022 年 2 月 15 日至 2027 年 2 月 14 日（“重庆普南特定债务 2”，与“重庆普南特定债务 1”统称为“重庆普南特定债务”）；根据重庆普南与重庆普南境外股东于 2013 年 7 月 25 日签署的《股东贷款协议》及相关补充协议，约定重庆普南境外股东向重庆普南提供的借款本金金额为人民币 175,000,000 元，贷款期限自 2021 年 7 月 24 日至 2024 年 7 月 24 日止。就上述债务，在第 2 期专项计划设立后，计划管理人拟向重庆普南提供股东借款，用于定向偿还上述债务。在偿还完毕上述债务后，相应借款合同项下的债权债务关系将终止。上述债务清偿完毕为计划管理人向重庆普南境外股东支付股权转让价款的先决条件之一。

根据拟购入项目公司审计报告，报告期内各拟购入项目公司在借款、接受服务及出租拟购入基础设施资产方面，存在关联交易的情况。根据北京市海问律师事务所出具的法律意见，截至 2022 年 12 月 31 日仍在履行的关联交易相关合同项下的内容符合《普洛斯中国控股有限公司关联交易决策制度》的规定，且不违反中国法律的强制性规定，合法有效；该等关联交易定价不存在显失公允的情形。

经核查，报告期内上海普洛斯为拟购入项目公司以及其他仓储物流项目提供服务并收取费用的标准基本一致。普洛斯企业发展（上海）有限公司为拟购入项目公司以及其他仓储物流项目提供服务并收取费用的标准基本一致。部分拟购入项目公司与关联方签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》与同类租赁合同租金无偏离 20%以上的情况，且该等租金收入在报告期内占拟收购拟购入基础设施项目总营业收入的 0.05%、0.15%和 0.17%，不影响基础设施项目的市场化运营。

综上所述，基金管理人和专项计划管理人认为，原始权益人、外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的就业务竞争可能引发的利益冲突。

四、拟购入项目公司的财务状况分析

各拟购入项目公司近三年的单体财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。（详见附件：拟购入项目公司三年财务报表）

为了向财务报告使用者提供更有价值的信息，原始权益人编制了拟购入项目公司模拟合并财务报表，假设由原始权益人间接持有的 3 家拟购入项目公司于 2020 年 1 月 1 日已经成立，并于当日取得了对拟购入项目公司的控制权。

模拟合并财务报表系基于以下编制基础:

（1）模拟合并财务报表以拟购入项目公司在个别财务报表中的账面价值为基础进行加总，并于编制模拟合并财务报表时合并抵销拟购入项目公司之间的所有内部交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量;

（2）模拟合并财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目统一列报为“所有者权益”;

（3）除上述事项以外，模拟合并财务报表根据相关会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

拟购入项目公司模拟合并财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“毕马威华振审字第 2303498 号”的审计报告。

（一）模拟合并财务报表情况

拟购入项目公司模拟合并财务报表情况如下:

表 4-4-1-1：3 个拟购入项目公司模拟合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	56,326,260.17	24,424,733.03	20,108,114.22
应收账款	1,416,341.63	4,110,145.38	3,599,112.59
预付款项	4,635,480.83	-	-
其他应收款	129,119,243.20	114,143,237.06	108,547,656.66
其他流动资产	11,476,998.49	17,728,890.63	21,208,161.15
流动资产合计	**202,974,324.32**	**160,407,006.10**	**153,463,044.62**
非流动资产:			
长期应收款	-	-	-

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
投资性房地产[14]	1,008,115,927.92	1,056,490,455.09	1,108,282,359.38
长期待摊费用	-	117,115.10	32,182.95
递延所得税资产	7,345,683.40	8,152,475.66	15,528,673.28
非流动资产合计	**1,015,461,611.32**	**1,064,760,045.85**	**1,123,843,215.61**
资产总计	**1,218,435,935.64**	**1,225,167,051.95**	**1,277,306,260.23**
流动负债:			
应付账款	88,899.92	4,914,074.31	42,170,450.91
预收款项	273,705.85	525,965.98	334,369.26
应交税费	4,932,560.82	4,674,329.05	4,509,588.89
其他应付款	27,795,984.41	23,892,598.41	24,269,838.56
一年内到期的非流动负债	17,622,935.54	153,003,362.53	11,956,323.13
流动负债合计	**50,714,086.54**	**187,010,330.28**	**83,240,570.75**
非流动负债:			
长期借款	555,206,682.37	431,619,163.81	575,294,067.89
递延所得税负债	13,230.67	12,160.23	-
非流动负债合计	**555,219,913.04**	**431,631,324.04**	**575,294,067.89**
负债合计	**605,933,999.58**	**618,641,654.32**	**658,534,638.64**
所有者权益合计:	**612,501,936.06**	**606,525,397.63**	**618,771,621.59**
负债和所有者权益总计	**1,218,435,935.64**	**1,225,167,051.95**	**1,277,306,260.23**

表 4-4-1-2：3 个拟购入项目公司模拟合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	**118,627,833.88**	**111,115,504.30**	**88,583,968.22**
减：营业成本	-66,928,013.47	-65,730,381.58	-60,392,626.30
税金及附加	-18,464,656.62	-18,588,346.43	-15,768,520.77
管理费用	-6,492,229.66	-6,387,589.58	-5,568,917.94
财务费用	-30,689,172.49	-31,557,402.56	-27,456,243.46
其中：利息费用	32,732,249.49	33,017,898.94	28,875,099.58

[14] 拟购入项目公司单体报表的投资性房地产科目于 2022 年 1 月 1 日起由成本法计量变更为公允价值法计量，为了保持数据的可比性，上述合并报表中 2022 年的财务数据仍然保持成本法计量。

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
利息收入	1,817,305.60	1,527,724.15	1,589,880.39
加：其他收益	709,865.65	57,064.82	-
二、营业亏损	**-3,236,372.71**	**-11,091,151.03**	**-20,602,340.25**
加：营业外收入	-	-	700,000.00
三、亏损总额	**-3,236,372.71**	**-11,091,151.03**	**-19,902,340.25**
减：所得税费用	-4,648,088.86	-8,272,952.93	-2,906,061.41
四、净亏损	**-7,884,461.57**	**-19,364,103.96**	**-22,808,401.66**
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净亏损	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66
2.终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66
2.少数股东损益	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**-7,884,461.57**	**-19,364,103.96**	**-22,808,401.66**
归属于母公司股东的综合收益总额	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

表 4-4-1-3：3 个拟购入项目公司模拟合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量			
房产租赁收到的现金	134,916,970.17	117,495,067.32	91,983,707.43
收到的税费返还	1,294,082.75	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,746,033.66	5,767,645.27	4,917,706.57
经营活动现金流入小计	**138,957,086.58**	**123,262,712.59**	**96,901,414.00**
接受劳务支付的现金	-29,403,616.40	-22,365,329.02	-21,218,484.66
支付的各项税费	-24,087,339.39	-20,862,440.82	-19,551,905.84
支付其他与经营活动有关的现金	-7,216,133.79	-424,161.76	-2,817,668.96

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流出小计	**-60,707,089.58**	**-43,651,931.60**	**-43,588,059.46**
经营活动产生的现金流量净额	**78,249,997.00**	**79,610,780.99**	**53,313,354.54**
二、投资活动产生的现金流量:			
收回委托贷款收到的现金	-	20,000,000.00	119,000,000.00
取得利息收入收到的现金	1,810,430.73	1,462,888.26	1,525,794.83
投资活动现金流入小计	**1,810,430.73**	**21,462,888.26**	**120,525,794.83**
购建投资性房地产、无形资产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	-7,824,224.47	-38,657,928.90	-116,716,219.13
投资支付的现金	-	-	-107,000,000.00
发放委托贷款所支付的现金	-15,000,000.00	-26,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	**-22,824,224.47**	**-64,657,928.90**	**-223,716,219.13**
投资活动使用的现金流量净额	**-21,013,793.74**	**-43,195,040.64**	**-103,190,424.30**
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	13,861,000.00	7,117,880.00	13,870,200.00
取得借款收到的现金	128,669,278.39	34,120,678.04	65,222,478.68
收到其他与筹资活动有关的现金	5,027,358.49	-	-
筹资活动现金流入小计	**147,557,636.88**	**41,238,558.04**	**79,092,678.68**
偿还借款支付的现金	-149,605,842.75	-13,331,628.83	-8,832,602.84
偿付利息支付的现金	-23,494,317.89	-59,951,505.91	-19,870,243.89
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-1,641.51	-27,358.49
筹资活动现金流出小计	**-173,100,160.64**	**-73,284,776.25**	**-28,730,205.22**
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	**-25,542,523.76**	**-32,046,218.21**	**50,362,473.46**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**207,847.64**	**-52,903.33**	**-170,202.47**
五、现金及现金等价物净增加/（减少）额	**31,901,527.14**	**4,316,618.81**	**315,201.23**
加：期/年初现金及现金等价物余额	24,424,733.03	20,108,114.22	19,792,912.99
六、期/年末现金及现金等价物余额	**56,326,260.17**	**24,424,733.03**	**20,108,114.22**

（二）主要财务指标分析

1、资产情况

表 4-4-2-1：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表资产情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产主要科目：						
货币资金	56,326,260.17	4.62%	24,424,733.03	1.99%	20,108,114.22	1.57%
应收账款	1,416,341.63	0.12%	4,110,145.38	0.34%	3,599,112.59	0.28%
预付款项	4,635,480.83	0.38%	-	0.00%	-	0.00%
其他应收款	129,119,243.20	10.60%	114,143,237.06	9.32%	108,547,656.66	8.50%
其他流动资产	11,476,998.49	0.94%	17,728,890.63	1.45%	21,208,161.15	1.66%
流动资产合计	**202,974,324.32**	**16.66%**	**160,407,006.10**	**13.09%**	**153,463,044.62**	**12.01%**
非流动资产主要科目：						
长期应收款	-		-	0.00%	-	0.00%
投资性房地产	1,008,115,927.92	82.74%	1,056,490,455.09	86.23%	1,108,282,359.38	86.77%
长期待摊费用	-		117,115.10	0.01%	32,182.95	0.00%
递延所得税资产	7,345,683.40	0.60%	8,152,475.66	0.67%	15,528,673.28	1.22%
非流动资产合计	**1,015,461,611.32**	**83.34%**	**1,064,760,045.85**	**86.91%**	**1,123,843,215.61**	**87.99%**
资产总计	**1,218,435,935.64**	**100.00%**	**1,225,167,051.95**	**100.00%**	**1,277,306,260.23**	**100.00%**

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径资产总额总体保持稳定。2020 年末、2021 年末、2022 年末，3 个拟购入项目公司合并口径资产总额分别为 127,730.63 万元、122,516.71 万元和 121,843.59 万元，报告期内 3 个拟购入项目公司合并总资产规模整体保持稳定。

从资产结构分析，3 个拟购入项目公司均处于仓储物流行业，投资性房地产为其重要资产，资产中呈现出投资性房地产占比较高的特点。近三年，3 个拟购入项目公司合并口径流动资产占比分别为 12.01%、13.09%和 16.66%；非流动资产占比分别为 87.99%、86.91%和 83.34%；其中投资性房地产分别为 110,828.24 万元、105,649.05 万元和 100,811.59 万元，占资产总额的比重分别为 86.77%、86.23%和 82.74%。

表 4-4-2-2：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表应收账款情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款账龄						
1 年以内（含 1 年）	1,416,341.63	100.00%	4,110,145.38	100.00%	3,599,112.59	100.00%
小计	**1,416,341.63**	**100.00%**	**4,110,145.38**	**100.00%**	**3,599,112.59**	**100.00%**
减：坏账准备	0.00	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计（不含应收利息）	**1,416,341.63**	**100.00%**	**4,110,145.38**	**100.00%**	**3,599,112.59**	**100.00%**

近三年末，3 个拟购入项目公司合并口径应收账款分别为 359.91 万元、411.01 万元和 141.63 万元，当期资产总额占比分别为 0.28%、0.34%和 0.12%。最近三年末，3 个拟购入项目公司合并口径应收账款规模较 2021 年末、2020 年末有所下降。从应收账款账龄分析，截至 2022 年末，应收账款账龄均为 1 年以内（含 1 年）。

表 4-4-2-3：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表其他流动资产情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产类别						
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	2,703,723.22	23.56%	1,875,455.19	10.58%	504,380.46	2.38%
待抵扣和待认证的进项税	8,669,553.71	75.54%	15,687,480.75	88.49%	20,643,173.79	97.34%
预缴税费	-		77,636.45	0.44%	-	0.00%
其他	103,721.56	0.90%	88,318.24	0.50%	60,606.90	0.29%
合计	**11,476,998.49**	**100.00%**	**17,728,890.63**	**100.00%**	**21,208,161.15**	**100.00%**

近三年末，3 个拟购入项目公司合并口径其他流动资产分别为 2,120.82 万元、1,772.89 万元和 1,147.70 万元，主要由按直线法确认尚未结算的房产租赁收入和待抵扣和待认证的进项税构成，占当期资产总额分别为 1.66%、1.45%和 0.94%，最近一年末，其他流动资产减少主要由于待抵扣和待认证的进项税减少所致。

2、负债情况

表 4-4-2-4：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表负债情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债:						
应付账款	88,899.92	0.01%	4,914,074.31	0.79%	42,170,450.91	6.40%
预收款项	273,705.85	0.05%	525,965.98	0.09%	334,369.26	0.05%
应交税费	4,932,560.82	0.81%	4,674,329.05	0.76%	4,509,588.89	0.68%
其他应付款	27,795,984.41	4.59%	23,892,598.41	3.86%	24,269,838.56	3.69%
一年内到期的非流动负债	17,622,935.54	2.91%	153,003,362.53	24.73%	11,956,323.13	1.82%
流动负债合计	**50,714,086.54**	**8.37%**	**187,010,330.28**	**30.23%**	**83,240,570.75**	**12.64%**
非流动负债:						
长期借款	555,206,682.37	91.63%	431,619,163.81	69.77%	575,294,067.89	87.36%
递延所得税负债	13,230.67	0.00%	12,160.23	0.00%	-	0.00%
非流动负债合计	**555,219,913.04**	**91.63%**	**431,631,324.04**	**69.77%**	**575,294,067.89**	**87.36%**
负债合计	**605,933,999.58**	**100.00%**	**618,641,654.32**	**100.00%**	**658,534,638.64**	**100.00%**

近三年末，3 个拟购入项目公司合并口径负债规模分别为 65,853.46 万元、61,864.17 万元和 60,593.40 万元，整体处于较稳定水平。

从负债结构看，近三年末，流动负债占总负债的比重分别为 12.64%、30.23%和 8.37%；非流动负债占总负债的比重分别为 87.36%、69.77%和 91.63%；近两年，由于一年内到期的非流动负债减少，流动负债占总负债的比重有所下降，非流动负债占总负债的比重有所上升。报告期内，3 个拟购入项目公司合并口径的流动负债以应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主；非流动负债以长期借款为主。

表 4-4-2-5：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表其他应付款情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	-	0.00%	-	0.00%	3,500,334.93	14.42%
其他	27,795,984.41	100.00%	23,892,598.41	100.00%	20,769,503.63	85.58%
合计	**27,795,984.41**	**100.00%**	**23,892,598.41**	**100.00%**	**24,269,838.56**	**100.00%**

近三年末，3 个拟购入项目公司合并口径其他应付款分别为 2,426.98 万元、2,389.26 万元和 2,779.60 万元。其中，应付利息分别为 350.03 万元、0 万元和 0 万元，占比分别为 14.42%、0.00%与 0.00%；其他项目主要包括关联方代垫款、租户押金、关联方管理费等，最近一年末关联方代垫款、关联方管理费的增加是其他应付款增长的主要原因。

3、收入及盈利水平

表 4-4-2-7：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表收入及盈利情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	118,627,833.88	111,115,504.30	88,583,968.22
营业成本	-66,928,013.47	-65,730,381.58	-60,392,626.30
营业亏损	-3,236,372.71	-11,091,151.03	-20,602,340.25
亏损总额	-3,236,372.71	-11,091,151.03	-19,902,340.25
净亏损	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66

（1）收入情况分析

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径营业收入构成情况如下表所示：

表 4-4-2-8：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表营业收入情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	118,627,833.88	111,115,504.30	88,583,968.22

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径营业收入分别为 8,858.40 万元、11,111.55 万元和 11,862.78 万元，营业收入总体呈稳步上涨趋势。

（2）营业成本分析

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径营业成本情况如下表所示：

表 4-4-2-9：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表营业成本情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业成本	-66,928,013.47	-65,730,381.58	-60,392,626.30

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径营业成本分别为 6,039.26 万元、6,573.04 万元和 6,692.80 万元，占营业收入合计的 68.18%、59.16%和 56.42%。

（3）主要费用占营业收入比例分析

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况如下:

表 4-4-2-10：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表各主要费用占营业收入比例

单位：元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧和摊销费用	-52,648,286.88	44.38%	-51,820,516.73	46.64%	-44,750,381.62	50.52%
财务费用	-30,689,172.49	25.87%	-31,557,402.56	28.40%	-27,456,243.46	30.99%
税金及附加	-18,464,656.62	15.57%	-18,588,346.43	16.73%	-15,768,520.77	17.80%
物业管理费	-13,787,243.34	11.62%	-13,443,412.33	12.10%	-11,883,707.87	13.42%
公共事业费	-266,277.52	0.22%	-159,603.08	0.14%	-3,292,651.61	3.72%
其他	-6,008,569.74	5.07%	-6,637,374.20	5.97%	-6,034,803.14	6.81%

从近三年拟购入项目公司各项成本占主营业务收入比例来看，各项成本支出占比总体保持稳定。

（4）盈利情况分析

表 4-4-2-11：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表盈利情况分析

单位：元

项目	2022 年度/2022 年末	2021 年度/2021 年末	2020 年度/2020 年末
营业收入	118,627,833.88	111,115,504.30	88,583,968.22
营业成本	-66,928,013.47	-65,730,381.58	-60,392,626.30
毛利率	43.58%	40.84%	31.82%
净亏损	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66
净资产收益率	-1.30%	-3.15%	-3.63%

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径毛利率分别为 31.82%、40.84%和 43.58%。最近两年毛利率略有提升，主要由于近两年拟购入项目公司营业收入增幅大于营业成本增幅所致。

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径净利润分别为-2,280.84 万元、-1,936.41 万元和-788.45 万元；合并口径净资产收益率分别为-3.63%、-3.15%和-1.30%，主要由于部分项目在过去三年中存在分期建设的新完工部分，同时三年按成本法记投资性房地产，因而存在较大的折旧摊销所致。

4、现金流量分析

表 4-4-2-12：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表现金流量分析

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	138,957,086.58	123,262,712.59	96,901,414.00
经营活动现金流出小计	-60,707,089.58	-43,651,931.60	-43,588,059.46
经营活动产生的现金流量净额	**78,249,997.00**	**79,610,780.99**	**53,313,354.54**
投资活动现金流入小计	1,810,430.73	21,462,888.26	120,525,794.83
投资活动现金流出小计	-22,824,224.47	-64,657,928.90	-223,716,219.13
投资活动使用的现金流量净额	**-21,013,793.74**	**-43,195,040.64**	**-103,190,424.30**
筹资活动现金流入小计	147,557,636.88	41,238,558.04	79,092,678.68
筹资活动现金流出小计	-173,100,160.64	-73,284,776.25	-28,730,205.22
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	**-25,542,523.76**	**-32,046,218.21**	**50,362,473.46**

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径经营活动现金流入总额分别为 9,690.14 万元、12,326.27 万元和 13,895.71 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 5,331.34 万元、7,961.08 万元和 7,825.00 万元。报告期内，经营活动现金流入总额与营业收入变动趋势以及经营活动产生的现金流量净额与净利润变动趋势基本保持一致，均呈现上升趋势。

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径投资活动产生的现金流量净额分别为-10,319.04 万元、-4,319.50 万元和-2,101.38 万元，2021 年投资活动现金流量净额增加主要系投资活动产生的现金流出减少，近三年投资活动现金流出主要系购建投资性房地产、无形资产、固定资产和其他长期资产所支付现金。

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径筹资活动产生的现金流量净额分别为 5,036.25 万元、-3,204.62 万元和-2,554.25 万元。2021 年筹资活动现金流量净额变化较

大主要由于当年度取得借款收到的现金数量变少，并且偿还借款支付的现金数量增加所致。

5、对外借款

根据普洛斯中国说明并经审阅相关拟购入项目公司对外借款合同[15]，截至 2022 年 12 月 31 日，除（i）青岛普洛斯存在一笔债权人为交行青岛分行的青岛普洛斯特定债务；（ii）鹤山普洛斯存在两笔债权人分别为中行天河支行及普洛斯中国的鹤山普洛斯特定债务；以及（iii）重庆普南存在两笔债权人分别为重庆普南境外股东及 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.的重庆普南特定债务外，拟购入项目公司不存在其他对外举借贷款[16]的情形。就上述青岛普洛斯特定债务、鹤山普洛斯特定债务与重庆普南特定债务（单称或统称为“拟购入项目公司特定债务”），相关债权人交行青岛分行及中行天河支行已分别出具交行青岛分行同意函及中行天河支行同意函，分别同意青岛普洛斯、鹤山普洛斯提前偿还青岛普洛斯贷款合同、鹤山普洛斯贷款合同 1 项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并协助办理相应的抵押/质押担保注销登记手续；鹤山普洛斯提前偿还债权人为普洛斯中国的鹤山普洛斯特定债务 2、重庆普南提前偿还债权人分别为重庆普南境外股东、GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.的重庆普南特定债务 1 及重庆普南特定债务 2 均不需要取得相应债权人的事先同意。

就上述拟购入项目公司特定债务的清偿，相应拟购入项目公司签署的《第 2 期专项计划股东借款合同》约定，第 2 期资产支持专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间一次性或分期向相应拟购入项目公司提供股东借款，用于定向偿还拟购入项目公司特定债务以及支付相应拟购入项目公司应付股东分红款及预提所得税（如涉及）等合同约定用途。在相关拟购入项目公司偿还完毕相应的拟购入项目公司特定债务后，相应借款合同项下的债权债务关系将终止。根据相应拟购入项目公司签署的《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，相应拟购入项目公司特定债务清偿完毕为计划管理人向对应拟购入项目公司境外股东支付股权转让价款的先决条件之一。相应《第 2 期专项计划股东借款合同》及《第 2 期专项计划股权转让协议》约定的上述拟购入项目公司特定债务偿还安排符合《基础设施基金指引》第二十八条规定。

[15] 为免疑问，不包括截至 2022 年 12 月 31 日重庆普南虽已签署但尚未实际提款的对外举借贷款的贷款合同。

[16] 为免疑问，不包括截至 2022 年 12 月 31 日重庆普南虽已签署但尚未实际提款的对外举借贷款的贷款合同项下的借款。

（三）基础设施项目模拟汇总净资产表情况

1、模拟汇总净资产表编制的原因和目的

鉴于拟购入项目公司于报告期后、权利义务转移日前拟发生利润分配及部分关联款项清偿等调整事项，为模拟经上述调整后的截至报告期末的报表情况以及模拟合并入中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金截至报告期末的报表情况，基于若干假设编制了的于 2022 年 12 月 31 日的中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司的模拟汇总净资产表（以下简称“模拟汇总净资产表”），由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对上述模拟汇总净资产表进行了审阅，并出具了编号为“毕马威华振专字第 2300730 号”的审阅报告。

2、模拟汇总净资产表的编制基础、方法和假设

假设于 2022 年 12 月 31 日即已完成中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的扩募，并已由中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金取得拟购入项目公司的控制权并完成整合-“模拟合并日”，并自此将中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司视为合并主体-“模拟合并”。

（1）拟购入项目公司模拟汇总净资产表编制方法和假设

拟购入项目公司历史财务信息中相关资产与负债以其在经审计财务报表中的账面价值为基础，经内部交易及余额抵消（如有），并按照下述假设进行调整后编制而成。

1）收回拟购入项目公司提供给关联方的委托贷款（含本金及利息）

假设拟购入项目公司已于 2022 年 12 月 31 日收回全部提供给关联方的委托贷款（含本金及利息）。据此，模拟汇总财务报表调减其他应收款人民币 128,749,243.20 元，调增货币资金人民币 128,749,243.20 元。

2）支付拟购入项目公司截至 2022 年 12 月 31 日的应交税费和其他应付款-应付关联方管理费和往来款

假设拟购入项目公司已于 2022 年 12 月 31 日全部支付了应付原始权益人控股的其他企业的管理费、往来款及应交税费（不包含因宣告股利而产生的代扣代缴税费）。据此，模拟汇总财务报表调减其他应付款人民币 6,210,337.06 元，调减应交税费人民币 11,448,039.01 元，调减货币资金人民币 17,658,376.07 元。

3）对拟购入项目公司截至 2021 年末的未分配利润执行利润分配

假设拟购入项目公司对 2021 年 12 月 31 日的未分配利润执行分配，包括计提盈余公积人民币 34,114,622.53 元，宣告现金股利分配人民币 2,461,591.78 元并以货币资金支付，包含代扣代缴所得税人民币 246,159.18 元。

4）对拟购入项目公司投资性房地产会计政策变更导致的增值金额执行利润分配

假设拟购入项目公司已于 2022 年 1 月 1 日发生会计政策变更，将投资性房地产从成本模式计量改为公允价值模式计量。假设项目公司对 2022 年 1 月 1 日会计政策变更导致的投资性房地产增值金额形成的未分配利润执行分配，具体包括计提盈余公积人民币 34,114,622.53 元，宣告利润分配人民币 307,031,602.83 元形成应付项目公司原始权益人的应付利润分配余额，并通过向 2 期专项计划取得长期股东借款人民币 307,031,602.83 元从而支付利润分配，其中包含代扣代缴所得税人民币 30,703,160.29 元。

前述 1）—4）完成后，根据各拟购入项目公司模拟净资产表，经内部交易及余额抵消（如有），编制拟购入项目公司模拟汇总净资产表。

（2）模拟汇总净资产表编制方法和假设

基于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金截至 2022 年 12 月 31 日经审计合并资产负债表，模拟合并拟购入项目公司模拟汇总净资产表，进行简单加总，经内部交易及余额抵消（如有），编制模拟汇总净资产表。

模拟汇总财务报表未考虑上述交易可能产生的中介费用、流转税等其他交易费用的影响。

除上述事项和假设以外，模拟汇总净资产表根据相关会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

3、拟购入项目模拟汇总净资产表

拟购入项目公司根据前述编制假设和方法编制后，拟购入项目模拟汇总净资产表如下：

表 4-4-3-1：拟购入项目模拟汇总净资产表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日

项目	2022 年 12 月 31 日
货币资金	164,955,535.52
应收账款	1,416,341.63
投资性房地产	1,572,647,646.85
其他资产	16,482,479.32
资产总计	**1,755,502,003.32**
应付账款	88,899.92
应交税费	30,703,160.29
一年内到期的非流动负债	17,622,935.54
长期借款	555,206,682.37
递延所得税负债	121,440,876.20
其他负债	298,187,795.73
负债合计	**1,023,250,350.05**
所有者权益合计	**732,251,653.27**
负债和所有者权益合计	**1,755,502,003.32**

4、模拟汇总净资产表

根据前述编制假设和方法编制后，中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金截至 2022 年 12 月 31 日报表与拟购入项目公司模拟汇总净资产表汇总后，经内部交易及余额抵消（如有），模拟汇总净资产表如下：

表 4-4-3-2：模拟汇总净资产表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日
货币资金	646,760,313.09
应收账款	6,380,031.21
投资性房地产	6,530,223,462.40
固定资产	5,840.83
商誉	1,171,343,517.94
其他资产	45,598,556.60
资产总计	**8,400,311,722.07**
应付账款	8,401,420.14
应付管理人报酬	30,743,539.48
应付托管费	583,499.95

项目	2022 年 12 月 31 日
应交税费	43,292,646.05
一年内到期的非流动负债	17,622,935.54
长期借款	555,206,682.37
递延所得税负债	1,065,376,462.72
其他负债	351,673,955.63
负债合计	**2,072,901,141.88**
所有者权益合计	**6,327,410,580.19**
负债和所有者权益合计	**8,400,311,722.07**

五、期后事项

（一）拟购入项目公司的运营管理安排

本基金经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入基础设施项目等相关法律法规允许的用途。

拟购入项目公司纳入本基金后，拟购入项目公司作为基金持有拟购入基础设施资产的特殊目的载体，根据《公司章程》设置符合《公司法》等规定的最低人数，不设董事会，公司法定代表人由执行董事担任。拟购入项目公司法定代表人、执行董事、监事由基金管理人指定人员担任。

本基金运作过程中，基金管理人将继续按照法律法规规定和《基金合同》约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，上海普洛斯作为本基金首次发售时委托的外部管理机构，将继续受托作为外部管理机构负责本次扩募发售拟购入的基础设施项目的部分运营管理职。基金管理人、上海普洛斯已与各拟购入项目公司就本基金签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

本基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将继续按照法律法规规定，并依据《基金合同》《基金托管协议》《专项计划托管协议》，以及与基金管理人、专项计划管理人、拟购入项目公司签署的《账户监督协议》，监督基础设施基金资金账户、基础设

施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（二）拟购入项目交割安排

中金公司作为计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）签署股权转让协议，资产交割的主要安排流程如下:

1、拟购入项目公司股东与中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）及其他相关方签署《第 2 期专项计划股权转让协议》，《第 2 期专项计划股权转让协议》自签署之日成立，自第 2 期专项计划设立日生效。

2、基金扩募及第 2 期专项计划正式设立；基金认购第 2 期专项计划的全部基础设施资产支持证券；中金基金与原始权益人完成物件交割；基金通过第 2 期专项计划成为各拟购入项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。第 2 期专项计划设立日为权利义务转移日。

3、拟购入项目公司完成项目工商登记变更，由中金公司（代表第 2 期专项计划份额持有人的利益）登记为拟购入项目公司股东。

4、第 2 期专项计划向各拟购入项目公司发放股东借款，用于（1）拟购入项目公司向原股东支付分红款及预提所得税（“拟购入项目公司分红”）；（2）偿付拟购入项目公司借款本金及其应付利息（如有）（“拟购入项目公司特定债务”）。

5、根据相关银行出具的《同意函》，同意相关拟购入项目公司提前偿还相关贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自贷款清偿次日起的约定时间内协助相关拟购入项目公司向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。根据相应拟购入项目公司拟签署的《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，相应拟购入项目公司特定债务清偿完毕、特定担保已经全部解除并已办理完毕相关资产抵押/应收账款质押登记注销手续为计划管理人向对应拟购入项目公司境外股东支付股权转让价款的先决条件之一。

6、第 2 期专项计划向拟购入项目公司原股东支付股权转让价款。

上述安排为根据相关监管规定拟定的步骤和流程，未来交割的实际操作过程中将根据有关机构的实际要求办理。

第五章 拟购入基础设施资产

一、拟购入基础设施资产概览

拟购入基础设施资产由 3 个仓储物流园组成，与本基金已持有基础设施资产为同一类型。拟购入基础设施资产建筑面积合计约 451,631.13 平方米，可租赁面积 455,575.20 平方米，2022 年 12 月末时点平均出租率为 87.46%。戴德梁行对拟购入基础设施资产进行了评估，并出具了拟购入基础设施资产的估价报告。报告显示拟购入基础设施资产截至 2022 年 12 月 31 日合计估值约 15.72 亿元，平均估值单价 3,481 元/平方米。拟购入基础设施资产基本情况如下表所示:

表 5-1-1-1：拟购入基础设施资产基本情况

序号	项目名称	项目所在地	建筑面积（平方米）	可租赁面积[1]（平方米）	截至 2022 年 12 月末时点出租率	截至 2022 年 12 月 31 日估值（万元）	估值单价（元/平方米）[2]	估值占比
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	山东省青岛市	120,756.01	123,854.94	98.19%	56,200	4,654	35.75%
2	普洛斯江门鹤山物流园	广东省江门市	121,335.29	124,522.49	85.70%	50,800	4,187	32.32%
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	重庆市	209,539.83	207,197.77	82.11%	50,200	2,396	31.93%
合计			**451,631.13**	**455,575.20**	**87.46%**	**157,200**	**3,481**	**100.00%**

注 1：可租赁面积为以产权方提供之《项目情况说明》《租赁明细表》以及《租赁合同》等资料统计所得;

注 2：估值单价=估值/建筑面积，取整至个位。

二、拟购入基础设施资产的权属情况

（一）资产权属情况

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

普洛斯青岛前湾港国际物流园位于中国山东省青岛市前湾保税港区，目前由青岛普洛斯持有。根据普洛斯中国说明，普洛斯青岛前湾港国际物流园分为三期开发建设，一期、二期、三期项目均已竣工并已取得权利人登记在青岛普洛斯名下的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计为 120,756.01 平方米，其中一期项目产证证载建筑面积

共计为 57,511.03 平方米，二期项目产证证载建筑面积共计为 45,220.27 平方米，三期项目产证证载建筑面积共计为 18,024.71 平方米。

青岛普洛斯已就普洛斯青岛前湾港国际物流园一期、二期、三期项目取得了如下《不动产权证书》:

表 5-2-1-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途/房屋用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
1	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第0000166号	仓储/仓储	青岛前湾保税港区月湾路5号	193,619.00	2057年9月17日	57,511.03	仓储

表 5-2-1-2：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途/房屋用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
1	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第0000167号	仓储用地/仓储（根据该《不动产权证书》附记页记载，房屋用途具体包括仓储、门卫及自行车棚）	青岛前湾保税港区月湾路7号	193,619.00	2057年9月17日	45,220.27	仓储

表 5-2-1-3：普洛斯青岛前湾港国际物流园三期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途/房屋用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
1	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第0000170号	仓储用地/仓储（根据该《不动产权证书》附记页记载，房屋用途具体包括仓储、门卫）	青岛前湾保税港区月湾路8号	36,682.00	2057年9月17日	18,024.71	仓储

2、普洛斯江门鹤山物流园

普洛斯江门鹤山物流园位于中国广东省江门市鹤山市，目前由鹤山普洛斯持有并运营。根据普洛斯中国说明，普洛斯江门鹤山物流园分为两期开发建设，一期、二期项目均已竣工并已取得权利人登记在鹤山普洛斯名下的《不动产权证书》。产证证载房屋建筑面积为 121,335.29 平方米。

鹤山普洛斯已就普洛斯江门鹤山物流园一期、二期项目取得了如下《不动产权证书》:

表 5-2-1-4：普洛斯江门鹤山物流园一期、二期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途/房屋用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
1	粤（2020）鹤山市不动产权第 0007014 号	仓储用地/仓库等（根据该《不动产权证书》附记页记载，房屋用途具体包括仓库、单车房及其它）	鹤山市沙坪街道汇通路 6 号之四等	225,122.66	2065 年 2 月 12 日	121,335.29	仓储用地/仓库等

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

普洛斯（重庆）城市配送物流中心位于中国重庆市巴南区，目前由重庆普南持有并运营。普洛斯（重庆）城市配送物流中心分为三期开发建设，一期、二期、三期项目均已竣工并已取得权利人登记在重庆普南名下的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计为 209,539.83 平方米，其中一期项目产证证载建筑面积共计为 80,061.43 平方米，二期项目产证证载建筑面积共计为 74,090.10 平方米，三期项目产证证载建筑面积共计为 55,388.30 平方米。

重庆普南已就普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期、二期、三期项目取得了如下《不动产权证书》。

表 5-2-1-5：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
1	渝（2020）巴南区不动产权第 000204457 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A1	377,003	2063 年 2 月 27 日止	12,581.76	工业
2	渝（2020）巴南区不动产权第 000204529 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A2	377,003	2063 年 2 月 27 日止	13,195.41	工业
3	渝（2020）巴南区不动产权第 000204815 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A3	377,003	2063 年 2 月 27 日止	13,195.41	工业

序号	证号	土地用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
4	渝（2020）巴南区不动产权第 000204853 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A4	377,003	2063 年 2 月 27 日止	12,578.36	工业
5	渝（2020）巴南区不动产权第 000204877 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A5	377,003	2063 年 2 月 27 日止	14,573.42	工业
6	渝（2020）巴南区不动产权第 000204911 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A6	377,003	2063 年 2 月 27 日止	13,874.74	工业
7	渝（2020）巴南区不动产权第 000205209 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号门卫 1	377,003	2063 年 2 月 27 日止	32.08	其他
8	渝（2020）巴南区不动产权第 000205262 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号门卫 2	377,003	2063 年 2 月 27 日止	30.25	其他
合计	-	-	-	**377,003**	-	**80,061.43**	-

表 5-2-1-6：普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
1	渝（2018）巴南区不动产权第 000259430 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-1	377,003	2063 年 2 月 27 日止	15,474.47	工业
2	渝（2018）巴南区不动产权第 000259619 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-2	377,003	2063 年 2 月 27 日止	21,067.87	工业
3	渝（2018）巴南区不动产权第 000260089 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-3	377,003	2063 年 2 月 27 日止	18,406.46	工业
4	渝（2018）巴南区不动产权第 000308763 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-4	377,003	2063 年 2 月 27 日止	19,072.60	工业
5	渝（2018）巴南区不动产权第 000308794 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 31 号门卫 4	377,003	2063 年 2 月 27 日止	68.70	其他

序号	证号	土地用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
合计	-	-	-	**377,003**	-	**74,090.10**	-

表 5-2-1-7：普洛斯（重庆）城市配送物流中心三期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
1	渝（2018）巴南区不动产权第 000269127 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-5	377,003	2063 年 2 月 27 日止	17,594.97	工业
2	渝（2018）巴南区不动产权第 000257447 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-6	377,003	2063 年 2 月 27 日止	20,882.82	工业
3	渝（2018）巴南区不动产权第 000308859 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-7	377,003	2063 年 2 月 27 日止	8,758.36	其他（该房屋用途第 1 层为其它，2-6 层为集体宿舍；该房为配套修建的集体宿舍、食堂）
4	渝（2018）巴南区不动产权第 000270515 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-9	377,003	2063 年 2 月 27 日止	8,077.79	集体宿舍
5	渝（2018）巴南区不动产权第 000270851 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 33 号门卫 3	377,003	2063 年 2 月 27 日止	74.36	其他
合计	-	-	-	**377,003**	-	**55,388.30**	-

（二）权利负担及解除安排

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

根据青岛普洛斯与交行青岛分行签署的《固定资产贷款合同》（“青岛普洛斯贷款合同、”）、《抵押合同》及其《补充协议》（合称“青岛普洛斯抵押合同”）及 2023 年 1

月 6 日于中国（山东）自由贸易试验区青岛片区自然资源局打印的证明编号为 230106IRP01734170、230106DN801734175、230106EG901734180 号的《青岛市不动产登记信息》记载，青岛普洛斯已将普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给交行青岛分行，并已办理抵押登记（“普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担”），用于担保青岛普洛斯在前述青岛普洛斯贷款合同项下的贷款。

就前述普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担，青岛普洛斯与计划管理人（代表第 2 期专项计划）签署的《股东借款合同》约定，第 2 期专项计划设立后，计划管理人拟以募集资金向青岛普洛斯提供股东借款，用于定向偿还青岛普洛斯特定债务（即青岛普洛斯在前述青岛普洛斯贷款合同项下的贷款）等合同约定用途。根据交行青岛分行出具的《同意函》（“交行青岛分行同意函”），交行青岛分行同意青岛普洛斯提前偿还青岛普洛斯贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），青岛普洛斯汇入全部上述款项次日起 5 个工作日内，将全部贷款清偿完毕（为交行青岛分行贷款项下的贷款清偿日），并自贷款清偿次日起的 5 个工作日内协助青岛普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。根据青岛普洛斯境外股东、青岛普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）签署的《青岛普洛斯股权转让协议》约定，普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担全部解除，并已办理完毕相关抵押登记注销手续是中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）向青岛普洛斯境外股东支付股权收购价款的前提条件之一。

截至本尽调报告签署之日，除普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担外，普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，普洛斯青岛前湾港国际物流园权属清晰。

2、普洛斯江门鹤山物流园

根据鹤山普洛斯与中行天河支行签署的《固定资产借款合同》及《固定资产借款合同补充合同》（统称为“鹤山普洛斯贷款合同 1”）、《抵押合同》及《主债权合同及不动产抵押合同》（统称为“鹤山普洛斯抵押合同”）、《最高额质押合同》（“鹤山普洛斯质押合同”）及查档编号为 G20230216-00713 号的《鹤山市不动产登记信息查询》记

载、动产融资统一登记公示系统（https://www.zhongdengwang.org.cn/）的公示信息，鹤山普洛斯已将普洛斯江门鹤山物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给中行天河支行，并已办理抵押登记；已将普洛斯江门鹤山物流园一期项目租金收入的应收账款质押给中行天河支行，并已办理质押登记（统称为“普洛斯江门鹤山物流园资产负担”），用于担保鹤山普洛斯在前述鹤山普洛斯贷款合同 1 项下的借款。

就前述普洛斯江门鹤山物流园资产负担，鹤山普洛斯与计划管理人（代表第 2 期专项计划）签署的《股东借款合同》约定，第 2 期专项计划设立后，计划管理人拟以募集资金向鹤山普洛斯提供股东借款，用于定向偿还鹤山普洛斯特定债务（包括鹤山普洛斯在前述鹤山普洛斯贷款合同项下的贷款）等合同约定用途。根据中行天河支行出具的《同意函》(“中行天河支行同意函”)，中行天河支行同意鹤山普洛斯提前偿还鹤山普洛斯贷款合同 1 项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自借款清偿日起的 10 个工作日内协助鹤山普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，办理完毕应收账款质押登记注销手续，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。根据鹤山普洛斯境外股东、鹤山普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）签署的《鹤山普洛斯股权转让协议》约定，普洛斯江门鹤山物流园资产负担全部解除，并已办理完毕相关抵质押登记注销手续是中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）向鹤山普洛斯境外股东支付股权收购价款的前提条件之一。

截至本尽调报告签署之日，除普洛斯江门鹤山物流园资产负担外，普洛斯江门鹤山物流园物业的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，普洛斯江门鹤山物流园物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，普洛斯江门鹤山物流园权属清晰。

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

截至本尽调报告签署之日，普洛斯（重庆）城市配送物流中心物业的房屋所有权及其对应的土地使用权均未被设置担保物权，普洛斯（重庆）城市配送物流中心物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，普洛斯（重庆）城市配送物流中心权属清晰。

（三）经营资质

经核查，拟购入项目公司经营拟购入基础设施资产的主要方式为将物流园物业对外出租用于物流仓储及配套用途，拟购入项目公司从事前述业务无需取得特别的经营资质。

（四）调查结论

1、拟购入基础设施资产权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记。拟购入项目公司拥有相应拟购入基础设施资产的不动产权属证书，为该等拟购入基础设施资产的合法使用权人和/或所有权人;

2、除前述“普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担”、“普洛斯江门鹤山物流园资产负担”之外，拟购入基础资设施资产或拟购入项目公司股权无其他附着债务等他项权利，未发现拟购入基础设施资产物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形;

3、各拟购入项目公司从事将其持有的相应拟购入基础设施资产对外出租用于物流仓储及配套用途的业务无需取得特别的经营资质。

三、拟购入基础设施资产的合法合规性

（一）项目审批、核准或备案情况

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

表 5-3-1-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容	
项目审批、核准或备案	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流项目核准的通知》（青开发改规划发[2007]22 号）	青岛经济技术开发区发展和改革局/青岛市黄岛区发展和改革局	**建设地址:** **建设内容:** **投资总额:**	青岛经济技术开发区南港区 建设仓储物流设施 115,151 平方米，占地面积 230,301 平方米 3,000 万美元
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000013）	青岛前湾保税港区发展和改革局	**建设地点:** **建设内容及规模:**	保税港区保税港区镇（街道）同江路/街 572 号 项目总建筑面积 126,000 平方米，由 7 栋物流仓库和门卫室、物业及设备用房组成，其中一期已建 3 栋物流仓库和门

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			卫、物业及设备用房，建筑面积 60,137 平方米；二期拟建 4 栋物流仓库和门卫及自行车棚等附属设施，建筑面积 65,863 平方米 **投资总额:** 项目总投资 38,000 万元（折合 6,000 万美元）

表 5-3-1-2：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
项目审批、核准或备案	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流项目核准的通知》（青开发改规划发[2007]22 号）	青岛经济技术开发区发展和改革局/青岛市黄岛区发展和改革局	**建设地址:** 青岛经济技术开发区南港区 **建设内容:** 建设仓储物流设施 115,151 平方米，占地面积 230,301 平方米 **投资总额:** 3,000 万美元
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000010）	青岛前湾保税港区发展和改革局	**建设地点:** 保税港区保税港区镇（街道）同江路/街 572 号 **建设内容及规模:** 新建 3 栋物流仓库，总建筑面积约 46,748 平方米 **投资总额:** 15,476.00 万元（折合 2302.98 万美元）
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000013）	青岛前湾保税港区发展和改革局	**建设地点:** 保税港区保税港区镇（街道）同江路/街 572 号 **建设内容及规模:** 项目总建筑面积 126,000 平方米，由 7 栋物流仓库和门卫室、物业及设备用房组成，其中一期已建 3 栋物流仓库和门卫、物业及设备用房，建筑面积 60,137 平方米；二期拟建 4 栋物流仓库和门卫及自行车棚等附属设施，建筑面积 65,863 平方米 **投资总额:** 项目总投资 38,000 万元（6,000 万美元）

表 5-3-1-3：普洛斯青岛前湾港国际物流园三期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
项目审批、核准或备案	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流项目核准的通知》（青开发改规划发[2007]22 号）	青岛经济技术开发区发展和改革局/青岛市黄岛区发展和改革局	**建设地址:** 青岛经济技术开发区南港区 **建设内容:** 建设仓储物流设施 115,151 平方米，占地面积 230,301 平方米 **投资总额:** 3,000 万美元

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000011）	青岛前湾保税港区发展和改革局	**建设地点：** 保税港区保税港区镇（街道）大涧山路西、南港一号路以北 **建设内容及规模：** 新建物流仓库 1 栋和门卫、自行车棚等附属设施，总建筑面积 19,100 平方米 **投资总额：** 6,564.00 万元（折合 938.08 万美元）
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000013）	青岛前湾保税港区发展和改革局	**建设地点：** 保税港区保税港区镇（街道）同江路/街 572 号 **建设内容及规模：** 项目总建筑面积 126,000 平方米，由 7 栋物流仓库和门卫室、物业及设备用房组成，其中一期已建 3 栋物流仓库和门卫、物业及设备用房，建筑面积 60,137 平方米；二期拟建 4 栋物流仓库和门卫及自行车棚等附属设施，建筑面积 65,863 平方米 **投资总额：** 项目总投资 38,000 万元（6,000 万美元）

2、普洛斯江门鹤山物流园

表 5-3-1-4：普洛斯江门鹤山物流园项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
项目审批、核准或备案	《广东省企业投资项目备案证》（2016-440784-59-03-000537）	鹤山市发展和改革局	**建设地点：** 江门市鹤山市沙坪街道莺朗村委会 **建设内容及规模：** 普洛斯鹤山物流园由鹤山普洛斯物流园有限公司投资兴建，总用地面积 212,167.28 平方米。本项目属新建物流配送中心，园区分二期建设，共 6 座一层仓库，总建筑面积为 112,481.5 平方米 **投资总额：** 5,000.00 万美元

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

表 5-3-1-5：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
项目审批、核	《重庆市巴南区发展和改革委员会关于下达普	重庆市巴南区发展和改	**建设地点：** 巴南区重庆公路物流基地

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容	
准或备案	洛斯（重庆）城市配送物流中心项目核准的通知》（巴南发改发[2012]334 号）	革委员会	**项目总投资:**	56,387 万元
			建设规模及内容:	占地 568.8 亩，总建筑面积为 22 万平方米，建设 12 栋具国际标准的高品质物流配送仓储仓库及 1 栋办公兼倒班房
	《重庆市企业投资项目备案证》（项目编码 2015-500113-59-03-000144）	重庆市巴南区发展和改革委员会	**建设地点:**	巴南区-公路物流基地
			项目总投资:	62,000 万元
			建设规模及内容:	占地 565.5 亩，建设面积 209,546.54 平方米，分三期建设，建设内容为新建 12 栋国际标准仓库，面积为 193,091.7 平方米；新建 2 栋配套办公楼及其他附属用房，面积为 16,454.84 平方米（具体面积以相关部门核定为准）

表 5-3-1-6：普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容	
项目审批、核准或备案	《重庆市巴南区发展和改革委员会关于下达普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目核准的通知》（巴南发改发[2012]334 号）	重庆市巴南区发展和改革委员会	**建设地点:**	巴南区重庆公路物流基地
			项目总投资:	56,387 万元
			建设规模及内容:	占地 568.8 亩，总建筑面积为 22 万平方米，建设 12 栋具国际标准的高品质物流配送仓储仓库及 1 栋办公兼倒班房
	《重庆市企业投资项目备案证》（项目编码 2015-500113-59-03-000144）	重庆市巴南区发展和改革委员会	**建设地点:**	巴南区-公路物流基地
			项目总投资:	62,000 万元
			建设规模及内容:	占地 565.5 亩，建设面积 209,546.54 平方米，分三期建设，建设内容为新建 12 栋国际标准仓库，面积为 193,091.7 平方米；新建 2 栋配套办公楼及其他附属用房，面积为 16,454.84 平方米（具体面积以相关部门核定为准）

表 5-3-1-7：普洛斯（重庆）城市配送物流中心三期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容	
项目审批、核准或备案	《重庆市巴南区发展和改革委员会关于下达普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目核准的通知》（巴南发改发[2012]334 号）	重庆市巴南区发展和改革委员会	**建设地点：** **项目总投资：** **建设规模及内容：**	巴南区重庆公路物流基地 56,387 万元 占地 568.8 亩，总建筑面积为 22 万平方米，建设 12 栋具国际标准的高品质物流配送仓储仓库及 1 栋办公兼倒班房
	《重庆市企业投资项目备案证》（项目编码 2015-500113-59-03-000144）	重庆市巴南区发展和改革委员会	**建设地点：** **项目总投资：** **建设规模及内容：**	巴南区-公路物流基地 62,000 万元 占地 565.5 亩，建设面积 209,546.54 平方米，分三期建设，建设内容为新建 12 栋国际标准仓库，面积为 193,091.7 平方米；新建 2 栋配套办公楼及其他附属用房，面积为 16,454.84 平方米（具体面积以相关部门核定为准）

（二）规划、用地、环评情况

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

表 5-3-2-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容	
建设项目选址意见书	青规黄选址字 70 号（2007）	青岛市规划局	**建设项目：** **建设位置：** **建设规模：**	仓储用地 南港区 用地面积 230,301 平方米
建设用地规划许可证	青规黄用地字（2007）91 号	青岛市规划局	**用地项目：** **用地位置：** **用地面积：**	仓储用地 南港区 230,301 平方米
建设工程规划许可证	建字第 3702002012180012 号	青岛市规划局	**建设项目：** **建设位置：**	B1、B2、B3 物流中转库、附属用房、门卫室 大涧山路以西、南港一号路以北

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			建设规模: 60,137 平方米，其中: (1) B1 仓库为 18,502 平方米。 ((2) B2 仓库为 22,269 平方米。 (3) B3 仓库为 18,502 平方米。 (4) 附属用房为 841 平方米。 ((5) 门卫室为 23 平方米。
土地预审意见	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司项目用地的预审意见》（青黄土预审字[2007]57号）	青岛市国土资源和房屋管理局黄岛国土资源分局	**经营范围:** 工业及物流设施开发、经营管理以及提供相关的咨询服务 **用地位置:** 南港区 **用地面积:** 23.0301 公顷
建设用地批复文件	《青岛市人民政府关于同意对位于黄岛区齐长城路南侧、薛辛路西侧部分已征收土地进行补偿并对普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司国有建设用地进行调整的批复》（青政地字[2011]484 号）	青岛市人民政府	**用地单位:** 普洛斯（青岛）前港湾国际物流发展有限公司 **土地座落:** 对普洛斯（青岛）前港湾国际物流发展有限公司原受让的位于黄岛区大涧山路西、南港一号路以北面积为 230,301 平方米土地进行调整，其中 145,074.4 平方米与原用地范围重叠，其余 85,226.6 平方米调至相邻土地，调整后土地面积仍为 230,301 平方米 **土地用途:** 仓储用地 **批准用地面积:** 230,301 平方米
不动产权证书	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000166 号	青岛市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 193,619.0 平方米 [2] **土地使用权终止日期:** 2057 年 9 月 17 日 **土地用途:** 仓储 **房屋面积:** 57,511.03 平方米 **房屋用途:** 仓储
环评批复	《青岛市环保局黄岛分局关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流建设项目环境影响报告表的批复》（青	青岛市环境保护局黄岛分局	经审查材料和现场踏勘，在落实报告表提出的环境保护措施的基础上，同意项目建设

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
	环黄岛审字[2007]100）		

表 5-3-2-2：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设项目选址意见书	青规黄选址字 70 号（2007）	青岛市规划局	**建设项目：** 仓储用地 **建设位置：** 南港区 **建设规模：** 用地面积 230,301 平方米
建设用地规划许可证	青规黄用地字（2007）91 号	青岛市规划局	**用地项目：** 仓储用地 **用地位置：** 南港区 **用地面积：** 230,301 平方米
建设工程规划许可证	建字第 370200201918008 号	青岛市自然资源和规划局	**建设项目：** 普洛斯青岛前湾港国际物流园二期 **建设位置：** 青岛保税港区同江路以南、衡山路以西 **建设规模：** 46,835.71 平方米，其中： (1) B-4 物流仓库为 14,963.15 平方米。 (2) B-5 物流仓库为 16,774.67 平方米。 (3) B-6 物流仓库为 14,963.15 平方米。 (4) 门卫室为 86.74 平方米。 (5) 配套用房（2 个）各为 48 平方米。
土地预审意见	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司项目用地的预审意见》（青黄土预审字[2007]57 号）	青岛市国土资源和房屋管理局黄岛国土资源分局	**经营范围：** 工业及物流设施开发、经营管理以及提供相关的咨询服务 **用地位置：** 南港区 **用地面积：** 23.0301 公顷
建设用地批复文件	《青岛市人民政府关于同意对位于黄岛区齐长城路南侧、薛辛路西侧部分已征收土地进行补偿并对普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司国有建设用地进行调整的批复》（青政地字[2011]484 号）	青岛市人民政府	**用地单位：** 普洛斯（青岛）前港湾国际物流发展有限公司 **土地座落：** 对普洛斯（青岛）前港湾国际物流发展有限公司原受让的位于黄岛区大涧山路西、南港一号路以北面积为 230,301 平方米土地进行调整，其中 145,074.4 平方米与原用地范围重叠，其余 85,226.6 平方米调至相邻土地，调整后土地面积仍为 230,301 平方米 **土地用途：** 仓储用地 **批准用地面积：** 230,301 平方米

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
不动产权证书	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000167 号	青岛市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 193,619.0 平方米[1] **土地使用权终止日期:** 2057 年 9 月 17 日 **土地用途:** 仓储 **房屋面积:** 45,220.27 平方米 **房屋用途:** 仓储
环境影响登记表	《建设项目环境影响登记表》（备案号: 202037021100001821）	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司填报	普洛斯青岛前湾港国际物流园二期环境影响登记表项目已经完成备案，备案号: 202037021100001821。建设内容及规模：四栋国际物流标准库，两栋门卫房，总建筑面积 65,863 平方米。

表 5-3-2-3：普洛斯青岛前湾港国际物流园三期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设项目选址意见书	青规黄选址字 70 号（2007）	青岛市规划局	**建设项目:** 仓储用地 **建设位置:** 南港区 **建设规模:** 用地面积 230,301 平方米
建设用地规划许可证	青规黄用地字（2007）91 号	青岛市规划局	**用地项目:** 仓储用地 **用地位置:** 南港区 **用地面积:** 230,301 平方米
建设工程规划许可证	建字第 370200201918011 号	青岛市自然资源和规划局	**建设项目:** 普洛斯青岛前湾港国际物流园三期 **建设位置:** 青岛保税港区莫斯科路以南、衡山路以西 **建设规模:** 18,977.4 平方米，其中: (1) 1#物流仓库（含夹层）为 18,856.51 平方米。 (2) 门卫室为 68.89 平方米。 (3) 配套用房为 52 平方米。
土地预审意见	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司项目用地的预审意见》（青黄土预审字[2007]57 号）	青岛市国土资源和房屋管理局黄岛国土资源分局	**经营范围:** 工业及物流设施开发、经营管理以及提供相关的咨询服务 **用地位置:** 南港区 **用地面积:** 23.0301 公顷
建设用地批复文件	《青岛市人民政府关于同意对位于黄岛区齐长城路南侧、薛辛路西侧部分已征收土地进行补偿并对普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司国有建设用地进行调整的批复》（青政地字[2011]484 号）	青岛市人民政府	**用地单位:** 普洛斯（青岛）前港湾国际物流发展有限公司 **土地座落:** 对普洛斯（青岛）前港湾国际物流发展有限公司原受让的位于黄岛区大涧山路西、南港一号路以北面积为 230,301 平方米土地进行调整，其中 145,074.4 平方米与原用地范围重叠，其余 85,226.6 平方米调至相邻土地，调整后土地面积仍为 230,301 平方米 **土地用途:** 仓储用地 **批准用地面积:** 230,301 平方米

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
不动产权证书	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000170 号	青岛市国土资源和房屋管理局	**宗地面积：** 36,682.0 平方米[1] **土地使用权终止日期：** 2057 年 9 月 17 日 **土地用途：** 仓储 **房屋面积：** 18,024.71 平方米 **房屋用途：** 仓储
环境影响登记表	《建设项目环境影响登记表》（备案号：202037021100001821）	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司填报	普洛斯青岛前湾港国际物流园二期项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202037021100001821。建设内容及规模：四栋国际物流标准库，两栋门卫房，总建筑面积 65,863 平方米。

注 1：普洛斯青岛前湾港国际物流园所属土地主管部门中国（山东）自由贸易试验区青岛片区自然资源局于 2023 年 3 月 3 日向青岛普洛斯出具的《关于普洛斯青岛前湾港国际物流园项目用地相关事项的复函》记载，“鉴于普洛斯青岛前湾港国际物流园项目前期已依法取得《建设用地规划许可证》《不动产权证书》，你公司无需就普洛斯青岛前湾港国际物流园项目用地另行办理建设用地批准书”。

经基金管理人、计划管理人及北京市海问律师事务所核查，普洛斯青岛前湾港国际物流园项目无《建设用地批准书》的情形并未影响到该项目规划、后续开发建设手续及房屋不动产权证书的办理，未对项目的权属或合法性构成实质不利影响。

2、普洛斯江门鹤山物流园

表 5-3-2-4：普洛斯江门鹤山物流园一期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设用地规划许可证	地字第 440784201600017 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-1 库用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 23,174.90 平方米
	地字第 440784201600018 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-2 库用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 21,051.10 平方米
	地字第 440784201600019 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-3 库用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 21,227.10 平方米
	地字第 440784201600020 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-门卫 1 用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 100.00 平方米
	地字第 440784201600021 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-门卫 2 用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 112.50 平方米
	地字第 440784201600022 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-自行车棚 1 用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 108.00 平方米
建设工程规划许可	建字第 440784201600022 号	鹤山市城乡规划局	**建设项目：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-1 库

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
证			**建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 23,174.90 平方米
	建字第 440784201600023 号	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-2 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 21,051.10 平方米
	建字第 440784201600024 号	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-3 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 21,227.10 平方米
	建字第 440784201600025 号	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-门卫 1 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设面积:** 100.00 平方米
	建字第 440784201600026 号	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-门卫 2 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设面积:** 112.50 平方米
	建字第 440784201600027 号	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流自行车棚 1 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设面积:** 108.00 平方米
建设用地批准书 [1]	《用地批复书》（440784-2015-0013）	鹤山市国土资源局	**宗地面积:** 212,167.28 平方米 [2] **宗地用途:** 仓储用地（063） **批准用地面积:** 212,167.28 平方米
不动产权证书 [1]	粤（2020）鹤山市不动产权第 0007014 号	鹤山市自然资源局	**宗地面积:** 225,122.66 平方米 **土地使用权终止日期:** 2065 年 2 月 12 日 **土地用途:** 仓储用地/仓库等 **房屋面积:** 121,335.29 平方米 **房屋用途:** 仓储用地/仓库等
环评批复 [1]	《关于普洛斯鹤山物流园环境影响报告表的批复》（鹤环审[2016]22 号）	鹤山市环境保护局	根据报告表的评价结论，项目按照报告表所列的性质、规模、地点、生产工艺进行建设，在全面落实报告表提出的各项污染防治措施，并确保污染物稳定达标排放的前提下，其建设从环境保护角度可行

注 1：普洛斯江门鹤山物流园一期、二期项目共同取得建设用地批准书、不动产权证书及环评批复文件。

表 5-3-2-5：普洛斯江门鹤山物流园二期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设用地规划许可证	地字第 440784201800348 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-4 库用地 **用地位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积:** 24,664.10 平方米
	地字第 440784201800349 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-5 库用地 **用地位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积:** 24,664.10 平方米

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
	地字第440784201800350号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑A-6库用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 9,731.00平方米
	地字第440784201800351号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-自行车棚2用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 144.00平方米
	地字第440784201800352号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-设备房用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 135.30平方米
	地字第440784201800353号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-公共卫生间用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 53.40平方米
建设工程规划许可证	建字第440784201800387号	鹤山市城乡规划局	**建设项目：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑A-4库 **建设位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模：** 24,664.10平方米
	建字第440784201800388号	鹤山市城乡规划局	**建设项目：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑A-5库 **建设位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模：** 24,664.10平方米
	建字第440784201800389号	鹤山市城乡规划局	**建设项目：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑A-6库 **建设位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模：** 9,731.00平方米
	建字第440784201800390号	鹤山市城乡规划局	**建设项目：** 普洛斯鹤山物流园-自行车棚2 **建设位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设面积：** 144.00平方米
	建字第440784201800391号	鹤山市城乡规划局	**建设项目：** 普洛斯鹤山物流园-设备房 **建设位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设面积：** 135.30平方米
	建字第440784201800392号	鹤山市城乡规划局	**建设项目：** 普洛斯鹤山物流园-公共卫生间 **建设位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设面积：** 53.40平方米
建设用地批准书	《用地批复书》（440784-2015-0013）	鹤山市国土资源局	**宗地面积：** 212,167.28平方米 **宗地用途：** 仓储用地（063） **批准用地面积：** 212,167.28平方米
不动产权证书	粤（2020）鹤山市不动产权第0007014号	鹤山市自然资源局	**宗地面积：** 225,122.66平方米 **土地使用权终止日期：** 2065年2月12日 **土地用途：** 仓储用地/仓库等 **房屋面积：** 121,335.29平方米 **房屋用途：** 仓储用地/仓库等

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
环评批复	《关于普洛斯鹤山物流园环境影响报告表的批复》（鹤环审[2016]22 号）	鹤山市环境保护局	根据报告表的评价结论，项目按照报告表所列的性质、规模、地点、生产工艺进行建设，在全面落实报告表提出的各项污染防治措施，并确保污染物稳定达标排放的前提下，其建设从环境保护角度可行

注 1：普洛斯江门鹤山物流园的土地主管部门鹤山市自然资源局已于 2022 年 11 月 7 日向鹤山普洛斯出具了《关于普洛斯江门鹤山物流园项目用地相关事项的复函》，载明“该项目无需再办理用地预审手续及用地的建设用地批准书”。

经基金管理人、计划管理人及北京市海问律师事务所核查，普洛斯江门鹤山物流园无用地预审意见、无宗地面积为 12,955.38 平方米的项目用地建设用地批准书并未影响到该项目的规划、后续开发建设手续及房屋不动产权证书的办理，未对项目权属或合法性构成实质不利影响。

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

表 5-3-2-6：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设用地规划许可证	地字第500113201400531 号	重庆市规划局	**项目名称**：普洛斯（重庆）城市配送物流中心 **用地位置**：巴南区南彭街道 **用地面积**：377,003 平方米
建设工程规划许可证	建字第500113201200105 号	重庆市规划局	**建设项目**：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期 **建设规模**：38,982.30 平方米，其中： (1) A-1 共 12,562.22 平方米：一层 11,776.55 平方米，二层 785.67 平方米。 (2) A-2 共 13,193.54 平方米：一层 12,428.87 平方米，二层 764.67 平方米。 (3) A-3 共 13,193.54 平方米：一层 12,428.87 平方米，二层 764.67 平方米。 (4) 门卫共 33 平方米：一层 33 平方米。 (5) 其中计入容积率建筑面积：74,555.58 平方米。
	建字第500113201500023 号	重庆市规划局	**建设项目**：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期（A-4、A-5、A-6、门卫 2） **建设规模**：41,049.87 平方米，其中： (1) 工业面积：40,351.87 平方米；设备用房面积：698 平方米。 (2) 总计容建筑面积：77,914.81 平方米。 (3) 根据《建筑面积及计容建筑面积明细表》，各建筑明细如下： 1) A-4：1 层，建筑面积 11,776.55 平方米；夹层，建筑面

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			积 794.87 平方米；主要功能均为周转库。 2) A-5：吊 1 层，建筑面积 698 平方米；主要功能为设备用房；1 层，建筑面积 13,081.19 平方米；夹层，建筑面积 794.27 平方米；1 层、夹层主要功能均为周转库。 3) A-6：1 层，建筑面积 13,081.19 平方米；夹层，建筑面积 793.56 平方米，主要功能均为周转库。 4) 门卫 2：1 层，建筑面积 30.24 平方米。
不动产权证书	渝（2020）巴南区不动产权第 000204457 号	重庆市规划和自然资源局	**宗地面积：** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期：** 2063.2.27 日止 **用途：** 仓储用地/工业 **房屋面积：** 12,581.76 平方米
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204529 号	重庆市规划和自然资源局	**宗地面积：** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期：** 2063.2.27 日止 **用途：** 仓储用地/工业 **房屋面积：** 13,195.41 平方米
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204815 号	重庆市规划和自然资源局	**宗地面积：** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期：** 2063.2.27 日止 **用途：** 仓储用地/工业 **房屋面积：** 13,195.41 平方米
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204853 号	重庆市规划和自然资源局	**宗地面积：** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期：** 2063.2.27 日止 **用途：** 仓储用地/工业 **房屋面积：** 12,578.36 平方米
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204877 号	重庆市规划和自然资源局	**宗地面积：** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期：** 2063.2.27 日止 **用途：** 仓储用地/工业 **房屋面积：** 14,573.42 平方米
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204911 号	重庆市规划和自然资源	**宗地面积：** 377,003 平方米 **土地使用权终** 2063.2.27 日止

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
		局	**止日期:** **用途:** 仓储用地/工业 **房屋面积:** 13,874.74 平方米
	渝（2020）巴南区不动产权第 000205209 号	重庆市规划和自然资源局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/其他 **房屋面积:** 32.08 平方米
	渝（2020）巴南区不动产权第 000205262 号	重庆市规划和自然资源局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/其他 **房屋面积:** 30.25 平方米
建设用地批准书	巴国地字（2013）41 号	重庆市巴南区国土资源管理分局	**批准用地面积:** 227,808 平方米 **土地用途:** 物流仓储用地
环评批复	《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（巴）环准（2012）58 号）	重庆市巴南区环境保护局	根据《中华人民共和国环境影响评价法》等法律法规的有关规定，批准普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目在重庆市巴南区公路物流基地建设。

表 5-3-2-7：普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设用地规划许可证	地字第 500113201400531 号	重庆市规划局	**项目名称:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心 **用地位置:** 巴南区南彭街道 **用地面积:** 377,003 平方米
建设工程规划许可证	建字第 500113201500129 号	重庆市规划局	**建设项目:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期（B-1、B-2、B-3、B-4 和门卫 4） **建设规模:** 74,169.24 平方米，其中: (1) 工业面积：73,614.92 平方米；设备用房面积：163.67 平方米；配套设施面积：390.65 平方米。 (2) 总计容建筑面积：138,854.16 平方米。 (3) 根据附图记载，各建筑明细如下:

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			1) 周转库 B-1：建筑面积 15,492.5 平方米。 2) 周转库 B-2：建筑面积 21,064 平方米。 3) 周转库 B-3：建筑面积 18,401.39 平方米。 4) 周转库 B-4：建筑面积 19,068.10 平方米。 5) 门卫 4：建筑面积 143.25 平方米。
不动产权证书	渝（2018）巴南区不动产权第 000259430 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积：** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期：** 2063.2.27 日止 **用途：** 仓储用地/工业 **房屋面积：** 15,474.47 平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第 000259619 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积：** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期：** 2063.2.27 日止 **用途：** 仓储用地/工业 **房屋面积：** 21,067.87 平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第 000260089 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积：** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期：** 2063.2.27 日止 **用途：** 仓储用地/工业 **房屋面积：** 18,406.46 平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第 000308763 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积：** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期：** 2063.2.27 日止 **用途：** 仓储用地/工业 **房屋面积：** 19,072.60 平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第 000308794 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积：** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期：** 2063.2.27 日止 **用途：** 仓储用地/其他 **房屋面积：** 68.70 平方米
建设用地批准书	巴国地字（2013）41 号	重庆市巴南区国土资源管理分局	**批准用地面积：** 227,808 平方米 **土地用途：** 物流仓储用地
环评批复	《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》	重庆市巴南区环境保护	根据《中华人民共和国环境影响评价法》等法律法规的有关规定，批准普洛斯（重庆）城市配送物流

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
	（渝（巴）环准（2012）58 号）	局	中心项目在重庆市巴南区公路物流基地建设。

表 5-3-2-8：普洛斯（重庆）城市配送物流中心三期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设用地规划许可证	地字第 500113201400531 号	重庆市规划局	**项目名称**：普洛斯（重庆）城市配送物流中心 **用地位置**：巴南区南彭街道 **用地面积**：377,003 平方米
建设工程规划许可证	建字第 500113201500087 号	重庆市规划局	**建设项目**：普洛斯（重庆）城市配送物流中心三期（B-5、B-6、B-7、B-9 和门卫 3） **建设规模**：54,639.96 平方米，其中： (1) 工业面积：38,613.28 平方米；设备用房面积：309.64 平方米；配套设施面积：15,717.04 平方米。 (2) 总计容建筑面积：89,596.33 平方米。 (3) 根据附图记载，各建筑明细如下： 1) 周转库 B-5：建筑面积 17,666.48 平方米。 2) 周转库 B-6：建筑面积 20,946.80 平方米。 3) 宿舍楼 B-7：建筑面积 8,480.18 平方米。 4) 宿舍楼 B-9：建筑面积 7,465.51 平方米。 5) 门卫 3：建筑面积 80.99 平方米。
不动产权证书	渝（2018）巴南区不动产权第 000269127 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积：** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期：** 2063.2.27 日止 **用途：** 仓储用地/工业 **房屋面积：** 17,594.97 平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第 000257447 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积：** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期：** 2063.2.27 日止 **用途：** 仓储用地/工业 **房屋面积：** 20,882.82 平方米
	渝（2018）巴南区不动	重庆市国土	**宗地面积：** 377,003 平方米

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
	产权第 000308859 号	资源和房屋管理局	**土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/其他（该房屋用途第 1 层为其它，2-6 层为集体宿舍；该房为配套修建的集体宿舍、食堂） **房屋面积:** 8,758.36 平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第 000270515 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/集体宿舍 **房屋面积:** 8,077.79 平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第 000270851 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **土地用途:** 仓储用地/其他 **房屋面积:** 74.36 平方米
建设用地批准书	巴国地字（2013）41 号	重庆市巴南区国土资源管理分局	**批准用地面积:** 227,808 平方米 **土地用途:** 物流仓储用地
环评批复	《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（巴）环准（2012）58 号）	重庆市巴南区环境保护局	根据《中华人民共和国环境影响评价法》等法律法规的有关规定，批准普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目在重庆市巴南区公路物流基地建设。

注 1：普洛斯（重庆）城市配送物流中心的土地主管部门重庆市巴南区规划和自然资源局已于 2022 年 11 月 4 日向重庆普南仓储服务有限公司出具了《关于普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目用地相关事项的复函》，载明重庆巴南“无需另行办理普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目用地的建设用地预审意见。”

经基金管理人、计划管理人及北京市海问律师事务所核查，普洛斯（重庆）城市配送物流中心无用地预审意见并未影响到该项目的规划、后续开发建设手续及房屋不动产权证书的办理，未对项目权属或合法性构成实质不利影响。

（三）施工许可、竣工验收情况

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

表 5-3-3-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	370211201310300101	青岛保税港区建设环保局	**工程名称:** B1、B2、B3 物流中转库、附属用房、门卫室 **建设地址:** 大涧山路以西、南港一号路以北 **建设规模:** 60,137 平方米
竣工验收文件	《青岛市建设工程竣工验收备案证》（青保建竣	青岛保税港区建设环保局	**工程名称:** B1、B2、B3 物流中转库、附属用房、门

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
	备字第[2014]12 号）		卫室 **建设规模:** 60,137 平方米 **开工日期:** 2013.3.1 **竣工验收日期:** 2014.3.20
规划验收文件	《建设工程竣工规划验收合格证》（验字第 370200201418006 号）	青岛市规划局	**建设单位:** 普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司 **建设项目名称:** B1、B2、B3 物流中转库、附属用房、门卫室 **建设规模:** 60,137 平方米
环保验收文件	暂未提供	/	/
消防验收文件	《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》（备案号: 37002000NYS140025）	青岛市公安消防支队	普洛斯青岛前湾港国际物流园一期已完成竣工验收消防备案，抽查结果为合格。
节能验收文件	不适用	不适用	不适用

注：由于时间久远，青岛普洛斯未能搜集到针对普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的环保验收手续文件。普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目在开发建设时已取得环保主管部门出具的关于环境影响报告表的审批意见。

根据《建设项目环境保护管理条例》及 2021 年 1 月 1 日开始施行的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》的规定，非危险品仓储业已不再纳入环评管理。普洛斯青岛前湾港国际物流园项目属于仓储行业，且不涉及油库、气库和有毒、有害、危险品仓储等内容。青岛普洛斯已就普洛斯青岛前湾港国际物流园办理取得了登记在其名下的《不动产权证书》。普洛斯青岛前湾港国际物流园项目自建造完工并投产以来，至今一直由青岛普洛斯正常使用并经营，青岛普洛斯不存在因没有一期项目环保验收文件或因违反国家和地方关于环境保护、环境影响评价方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。根据青岛华汇新能环境科技有限公司于 2022 年 11 月编制的《普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流建设项目竣工环境保护验收监测报告》记载，“本项目环评阶段手续齐全，基本落实了环评文件及批复中的各项环保要求，在实施过程中基本按照要求配套建设了相应的环境保护措施，各类污染物达标排放，符合建设项目竣工环保验收要求，具备验收条件，可通过验收。”

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目无环保验收文件的情形未对普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的权属或合法性构成实质不利影响。

表 5-3-3-2：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	370216201912030101	青岛前湾保税港区建设交通环境局	**工程名称:** 普洛斯青岛前湾港国际物流园二、三期 **建设地址:** 青岛市前湾保税港区同江路 572 号 **建设规模:** 65,813.11 平方米
竣工验收文件	《建筑工程竣工验收备案表》（青自建竣备字第 2021-1 号）	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区管理委员会规划建设部	**工程名称:** 普洛斯青岛前湾港国际物流园二期三期 **建设规模:** 65,813.11 平方米 **开工日期:** 2019.12.6 **竣工验收日** 2021.1.18

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			期:
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实合格证》（核字第 370200202118001 号）	青岛市自然资源和规划局	**建设项目:** 普洛斯青岛前湾国际物流园二期 **建设位置:** 青岛保税港区同江路以南、衡山路以西 **建设规模:** 46,835.71 平方米
环保验收文件	不适用	不适用	不适用
消防验收文件	《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》（备案号：青自贸消验备字[2020]02 号）	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区管理委员会规划建设部	普洛斯青岛前湾港国际物流园二期三期已完成竣工验收消防备案，抽查结果为合格。
节能验收文件	不适用	不适用	不适用

表 5-3-3-3：普洛斯青岛前湾港国际物流园三期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	370216201912030101	青岛前湾保税港区建设交通环境局	**工程名称:** 普洛斯青岛前湾港国际物流园二、三期 **建设地址:** 青岛市前湾保税港区同江路 572 号 **建设规模:** 65,813.11 平方米
竣工验收文件	《建筑工程竣工验收备案表》（青自建竣备字第 2021-1 号）	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区管理委员会规划建设部	**工程名称:** 普洛斯青岛前湾港国际物流园二期三期 **建设规模:** 65,813.11 平方米 **开工日期:** 2019.12.6 **竣工验收日期:** 2021.1.18
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实合格证》（核字第 370200202118002 号）	青岛市自然资源和规划局	**工程名称:** 普洛斯青岛前湾港国际物流园三期 **建设地址:** 青岛保税港区同江路以南、衡山路以西 **建设规模:** 18,977.4 平方米
环保验收文件	不适用	不适用	不适用
消防验收文件	《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》（备案号：青自贸消验备字[2020]02 号）	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区管理委员会规划建设部	普洛斯青岛前湾港国际物流园二期三期已完成竣工验收消防备案，抽查结果为合格。
节能验收文件	不适用	不适用	不适用

2、普洛斯江门鹤山物流园

表 5-3-3-4：普洛斯江门鹤山物流园一期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	440784201606030101	鹤山市住房和城乡建设局	**工程名称：** 普洛斯鹤山物流园一期项目 **建设地址：** 鹤山市沙坪镇莺朗村 **建设规模：** 66,470.50 平方米
竣工验收文件	《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》（GD413）	鹤山市住房和城乡建设局	**工程名称：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-1 库 **建设规模：** 23,417.7 平方米、 **开工日期：** 2016.4.15 **竣工验收日期：** 2017.9.15
			工程名称： 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-2 库 **建设规模：** 21,323.6 平方米 **开工日期：** 2016.4.15 **竣工验收日期：** 2017.9.15
			工程名称： 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-3 库 **建设规模：** 21,473.1 平方米 **开工日期：** 2016.4.15 **竣工验收日期：** 2017.9.15
			工程名称： 普洛斯鹤山物流园-门卫 1 **建设规模：** 94.7 平方米 **开工日期：** 2016.4.15 **竣工验收日期：** 2017.9.15
			工程名称： 普洛斯鹤山物流园-门卫 2 **建设规模：** 107.4 平方米 **开工日期：** 2016.4.15 **竣工验收日期：** 2017.9.15
			工程名称： 普洛斯鹤山物流园-自行车棚 1 **建设规模：** 54.0 平方米 **开工日期：** 2016.4.15 **竣工验收日期：** 2017.9.15
规划验收文件	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170113 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-1 库 **建设位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模：** 23,174.90 平方米

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170112 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-2 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 21,051.10 平方米
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170114 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-3 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 21,227.10 平方米
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170111 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-门卫 1 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 100.00 平方米
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170110 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-门卫 2 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 112.50 平方米
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170109 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流自行车棚 1 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 108.00 平方米
消防验收文件	《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》（备案号 440000WYS170015727）	江门市公安消防局	根据《建设工程消防监督管理规定》的规定，该工程未被确定为抽查对象。
节能验收文件	不适用	不适用	不适用

表 5-3-3-5：普洛斯江门鹤山物流园二期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	440784201809270101	鹤山市住房和城乡建设局	**工程名称:** 普洛斯鹤山物流园二期项目 **建设地址:** 鹤山市沙坪镇莺朗村委会 **建设规模:** 58,680.40 平方米
竣工验收文件	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916001）	鹤山市住房和城乡建设局	**工程名称:** 公共卫生间 **建设规模:** 52.50 平方米 **开工日期:** 2018.9.28 **竣工验收日期:** 2019.11.4
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916002）		**工程名称:** 设备房 **建设规模:** 120.40 平方米 **开工日期:** 2018.9.28 **竣工验收日期:** 2019.11.4

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916003）		**工程名称:** 自行车棚 2 **建设规模:** 72.00 平方米 **开工日期:** 2018.9.28 **竣工验收日期:** 2019.11.4
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916004）		**工程名称:** 物流建筑 A-4 库 **建设规模:** 24,445.30 平方米 **开工日期:** 2018.9.28 **竣工验收日期:** 2019.11.4
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916005）		**工程名称:** 物流建筑 A-5 库 **建设规模:** 24,445.30 平方米 **开工日期:** 2018.9.28 **竣工验收日期:** 2019.11.4
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916006）		**工程名称:** 物流建筑 A-6 库 **建设规模:** 9,544.90 平方米 **开工日期:** 2018.9.28 **竣工验收日期:** 2019.11.4
规划验收文件	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190189 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-5 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 建筑占地面积 24,664.1 平方米建一层（局部二层）；总建筑面积 24,445.3 平方米（其中计容建筑面积: 46,882.7 平方米）钢筋混凝土结构
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190188 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-4 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 建筑占地面积 24,664.1 平方米建一层（局部二层）；总建筑面积 24,445.3 平方米（其中计容建筑面积: 46,882.7 平方米）钢筋混凝土结构
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190190 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-6 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 建筑占地面积 9,731 平方米建一层（局部二层）；总建筑面积

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			9,544.9 平方米（其中计容建筑面积: 18,136.7 平方米）钢筋混凝土结构
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190191 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园•自行车棚 2 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 建筑占地面积 144 平方米；总建筑面积 72 平方米（其中计容建筑面积：72 平方米）钢筋混凝土结构
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190192 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园•设备房 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 建筑占地面积 135.3 平方米；总建筑面积 120.4 平方米（其中计容建筑面积：120.4 平方米）钢筋混凝土结构
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190193 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园•公共卫生间 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 建筑占地面积 53.4 平方米；总建筑面积 52.5 平方米（其中计容建筑面积：52.5 平方米）钢筋混凝土结构
消防验收	《建设工程竣工验收消防备案凭证》	鹤山市住房和城乡建设局	根据《建设工程消防监督管理规定》的规定，该工程未被确定为抽查对象。
节能验收文件	不适用	不适用	不适用

注 1：截至本报告出具之日，鹤山普洛斯未能提供普洛斯江门鹤山物流园的环保验收文件。根据《建设项目环境保护管理条例》及 2021 年 1 月 1 日开始施行的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》的规定，非危险品仓储业已不再纳入环评管理。根据普洛斯中国说明，普洛斯江门鹤山物流园不涉及油库、气库和有毒、有害、危险品仓储等内容；鹤山普洛斯不存在因没有环保验收文件或违反国家和地方关于环境保护、环境影响评价方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。鹤山普洛斯于 2022 年 12 月出具《普洛斯鹤山物流园项目竣工环境保护验收报告表》并于 2023 年 2 月 10 日取得验收意见，该环境保护验收意见载明普洛斯江门鹤山物流园项目采取的污染物处理处置措施可行，验收监测结果表明各类污染物满足相应的排放标准，具备了建设项目竣工环境保护验收的条件，验收工作组同意本项目通过竣工环保验收。

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，普洛斯江门鹤山物流园无环保验收文件的情形未对普洛斯江门鹤山物流园的权属或合法性构成实质不利影响。

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

表 5-3-3-6：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	500113201301160101	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程：** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期 **建设位置：** 重庆市巴南区公路物流基地 **建设规模：** 38,982.30 平方米，包括 A-1、A-2、A-3、门卫 1
	500113201503170101	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程：** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期（A4、A5、A6、门卫 2） **建设位置：** 巴南区南彭镇公路物流基地 **建设规模：** 41,049.87 平方米，地上建筑面积 41,049.87 平方米，其中： (1) A-4：建筑面积 12,571.42 平方米，地上一层。 (2) A-5：建筑面积 14,573.46 平方米，地上一层。 (3) A-6：建筑面积 13,874.75 平方米，地上一层。 (4) 门卫 2：建筑面积 30.24 平方米，地上一层
竣工验收文件	《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（巴南区建竣备字[2015]0059 号）	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程名称：** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期 **建设单位：** 重庆普南仓储服务有限公司 **工程规模：** 38,982.3 平方米；6,214 万元 **竣工验收日期：** 2015.7.3
	《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（巴南区建竣备字[2015]0060 号）	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程名称：** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期（A4、A5、A6、门卫 2） **建设单位：** 重庆普南仓储服务有限公司 **工程规模：** 41,049.87 平方米；4,938 万元 **验收日期：** 2015.7.3
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实确认书》（渝规巴南核[2015]0028 号）	重庆市规划局	**工程名称：** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期 **建设单位：** 重庆普南仓储服务有限公司 **依据的建设工程规划许可证：** 建字第 500113201200105 号 **建设规模：** 38,982.30 平方米
	《建设工程竣工规划核实确认书》（渝规巴南核[2015]0044 号）	重庆市规划局	**工程名称：** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期（A-4、A-5、A-6、门卫 2） **建设单位：** 重庆普南仓储服务有限公司 **依据的建设** 建字第 500113201500023 号

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			工程规划许可证: **建设规模:** 41,049.87 平方米
环保验收文件	《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》（渝（巴）环验[2017]044 号）	重庆市巴南区环境保护局	普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目在实施工程中基本落实了批复要求和环境保护措施，配套建设了相应的环境保护设施，经验收合格，同意该项目正式投入运营。
消防验收文件	《竣工验收消防备案》（500000WYS130015498）	未记载	普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期工程已完成竣工验收消防备案，状态合格。
	《竣工验收消防备案》（500000WYS150002642）	未记载	普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期 A-4、A-5、A-6、门卫 2 工程已完成竣工验收消防备案，抽查结果为合格。
节能验收文件	-	-	-

表 5-3-3-7：普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	500113201604290401	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程名称:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期 **建设位置:** 巴南区南彭镇公路物流园区 **建设规模:** 74,169.24 平方米
竣工验收文件	《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（巴南区建竣备字[2017]0085 号）	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程名称:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期 **建设单位:** 重庆普南仓储服务有限公司 **工程规模:** 74,156.35 平方米；9,818 万元 **竣工验收日期:** 2017.6.14
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实确认书》（渝规巴南核[2017]0058 号）	重庆市规划局	**工程名称:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期（B-1、B-2、B-3、B-4 和门卫 4） **建设单位:** 重庆普南仓储服务有限公司 **依据的建设工程规划许可证:** 建字第 500113201500129 号 **建设规模:** 74,156.35 平方米
环保验收文件	《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》（渝（巴）环验[2017]044 号）	重庆市巴南区环境保护局	普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目在实施工程中基本落实了批复要求和环境保护措施，配套建设了相应的环境保护设施，经验收合格，同意该项目正式投入运营。
消防验收文件	《竣工验收备案》（500000WYS170002312）	巴南区支队	普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目二期周转库 B-1 至 B-4 及门卫室已完成竣工验收消防备案，被抽中，审批状态合格。
	《建设工程竣工验收	建设单位、监	普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目（二期），对本

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
	意见书》（二）（验收表-7-2）	理单位签字、施工单位签字用印	工程的主要功能进行抽样检查，检查结果合格，满足使用功能，工程建设过程中责令整改的质量问题已整改完毕，符合要求。
节能验收文件	-	-	-

表 5-3-3-8：普洛斯（重庆）城市配送物流中心三期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	500113201603280101	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程名称：** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目（三期）（B-5、B-6、B-7、B-9 和门卫 3） **建设位置：** 巴南区南彭镇公路物流园区 **建设规模：** 地上建筑面积 54,639.96 平方米，其中： (1) B-5：建筑面积 17,666.48 平方米，地上一层。 (2) B-6：建筑面积 20,946.80 平方米，地上一层。 (3) B-7：建筑面积 8,480.18 平方米，地上六层。 (4) B-9：建筑面积 7,465.51 平方米，地上八层。 (5) 门卫 3：建筑面积 80.99 平方米，地上一层。
竣工验收文件	《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（巴南区建竣备字[2016]0125 号）	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程名称：** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目（三期）B-5、B-6、B-7、B-9 和门卫 3） **建设单位：** 重庆普南仓储服务有限公司 **工程规模：** 54,905.48 平方米；9,899 万元 **竣工验收日期：** 2016.9.29
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实确认书》（渝规巴南核[2016]0089 号）	重庆市规划局	**工程名称：** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期[1] **建设单位：** 重庆普南仓储服务有限公司 **依据的建设工程规划许可证：** 建字第 500113201500087 号 **建设规模：** 54,905.48 平方米
环保验收文件	《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》（渝（巴）环验[2017]044 号）	重庆市巴南区环境保护局	普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目在实施工程中基本落实了批复要求和环境保护措施，配套建设了相应的环境保护设施，经验收合格，同意该项目正式投入运营。
消防验收文件	《建设工程消防验收意见书》（巴公消	重庆市巴南区公安消防支队	普洛斯（重庆）城市配送物流中心（B7#、B9#倒班楼）建设工程消防验收合格，具体包括：B-7 倒班楼：

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
	验字[2016]第 0063 号）		建筑面积 8,701.86 平方米；B-9 倒班楼：建筑面积 7,465.51 平方米。
	《竣工验收消防备案》（500000WYS160002572）	未记载	普洛斯（重庆）城市配送物流中心已完成竣工验收消防备案，抽查结果为合格。
节能验收文件	-	-	-

注 1：重庆普南于 2023 年 1 月 12 日填报了普洛斯（重庆）城市配送物流中心的《固定资产投资项目节能审查告知承诺备案表》，重庆市巴南区发展和改革委员会已于 2023 年 1 月 13 日盖章同意备案。重庆普南已聘请第三方专业机构重庆同丰工程管理咨询有限公司就普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目编制节能验收报告，并于 2023 年 2 月收到《普洛斯（重庆）城市配送物流中心节能验收报告》，该节能验收报告载明该项目自投资建设至生产运行以来，从项目建设内容及规模、能源消费情况以及用能管理等方面符合文件中的要求，项目节能验收结论现阶段为合格。根据普洛斯中国说明，重庆普南不存在因无节能审查文件、节能验收文件或因违反国家和地方关于节能方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。重庆市巴南区发展和改革委员会于 2023 年 3 月 4 日向重庆普南出具了《关于确认普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目能耗情况相关事宜的复函》，载明“项目法人重庆普南仓储服务有限公司近三年不存在因违反节能相关法律法规等受到我单位处罚的情形”。

经基金管理人、计划管理人及北京市海问律师事务所核查，普洛斯（重庆）城市配送物流中心无节能审查文件及节能验收文件的情形并未影响到该项目的立项、后续开发建设手续及房屋不动产权证书的办理，未对项目权属或合法性造成实质不利影响。

（四）潜在外部影响因素分析

根据现场踏勘的情况，未发现拟购入仓储物流项目在报告期内存在受自然灾害显著影响的情况。基金运作期内，仓储物流项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、项目的持续经营能力等造成不利影响，导致项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。

在报告期内，未发现拟购入基础设施项目的经营情况与汇率变化和外贸环境存在显著的相关特性。基金运作期内，汇率变化和外贸环境可能导致仓储物流项目所在地的宏观经济情况出现波动，并可能影响租户的经营情况及租赁需求，间接影响仓储物流项目的租赁价格和出租率水平。

在报告期内，未发现拟购入仓储物流项目受到担保、诉讼和仲裁等因素显著影响的情况。详情请参考本章关于拟购入基础设施资产的权属情况的调查情况。

根据拟购入项目公司就相应拟购入基础设施资产签署的投资协议、土地使用权出

让合同及取得的立项核准/备案等文件，约定了拟购入基础设施资产的前期投资强度、规模及/或运营期纳税金额、营业收入等指标，但上述文件没有明确规定或约定：（1）未达标情况会导致拟购入项目公司丧失其对拟购入基础设施项目的全部或部分权属，或者（2）未达标情况会导致禁止或限制拟购入基础设施项目的相关转让或资产处置。截至尽职调查基准日，各拟购入项目公司均不存在因拟购入基础设施项目投资强度、注册资本、营业收入和税收未能达到上述文件要求而受到相关协议签署方、主管部门行政处罚或行政监管措施，或被要求追加投资或承担违约责任或任何其他责任的情形。

（五）调查结论

（1）各拟购入项目公司已按照当时适用的法律法规及政府主管部门的要求，就各拟购入基础设施资产依法分别取得了本尽调报告所列固定资产投资管理相关手续文件，该等项目手续合法合规。

（2）青岛普洛斯未提供普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的环保验收文件，鹤山普洛斯未提供普洛斯江门鹤山物流园的环保验收文件。根据《建设项目环境保护管理条例》及 2021 年 1 月 1 日开始施行的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》的规定，非危险品仓储业已不再纳入环评管理。普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目、普洛斯江门鹤山物流园不涉及油库、气库和有毒、有害、危险品仓储等内容；青岛普洛斯不存在因没有一期项目环保验收文件鹤山普洛斯不存在因没有普洛斯江门鹤山物流园环保验收文件或因违反国家和地方关于环境保护、环境影响评价方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。青岛普洛斯已聘请第三方专业机构青岛华汇新能环境科技有限公司就普洛斯青岛前湾港国际物流园项目进行企业自主环保验收监测，并于 2022 年 11 月收到《普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流建设项目竣工环境保护验收监测报告》，该环保验收监测报告载明普洛斯青岛前湾港国际物流园项目符合建设项目竣工环保验收要求，具备验收条件，可通过验收。鹤山普洛斯已就普洛斯江门鹤山物流园项目进行企业自主环保验收，于 2022 年 12 月出具《普洛斯鹤山物流园项目竣工环境保护验收报告表》并于 2023 年 2 月 10 日取得验收意见，该环境保护验收意见载明普洛斯江门鹤山物流园项目采取的污染物处理处置措施可行，验收监测结果表明各类污染物满足相应的排放标准，具备了建设项目竣工环境保护验收的条件，验收

工作组同意本项目通过竣工环保验收。经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，认为：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目无环保验收文件的情形未对普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的权属或合法性构成实质不利影响。

（3）未发现各拟购入基础设施资产在安全生产领域、环境保护领域存在失信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。详细情况请参考第三章中关于拟购入项目公司经营合法合规性及商业信用情况部分的调查。

四、拟购入基础设施资产的使用现状及维护情况

（一）所处区位和建设规划

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

普洛斯青岛前湾港国际物流园位于青岛市前湾保税港区内，保税港区内道路交通网络发达，紧邻国道 G228。保税港区内先后有中国石化、上汽通用、海尔集团、海信集团、中国外运等企业项目进驻，产业聚集度高，产业氛围浓厚。

普洛斯青岛前湾港国际物流园周边高速公路较为密集，交通网络较成熟距离前湾港口仅 2 公里，地理位置优越。项目周边以物流园区为主，包括青岛华泰物流园区、青岛西海岸新区保税物流等。项目附近无明显可见环境污染，自然、人文环境良好。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 049 号），普洛斯青岛前湾港国际物流园区域状况详见下表：

表 5-4-1-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园区位情况

项目名称	普洛斯青岛前湾港国际物流园
地理位置	青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号
区域位置	离港口近，位置好
产业聚集度	产业集聚度高
交通网络成熟度	交通网络非常成熟
基础设施完善度	较完善
自然及人文环境	良好
公共服务设施状况	完善

道路通达性	邻主干道，通达性好

2、普洛斯江门鹤山物流园

普洛斯江门鹤山物流园位于广东省江门市鹤山国际物流园内。鹤山国际物流园临近珠三角环线高速，道路交通便利。鹤山国际物流园先后有安能物流、盛辉物流、众联物流、江鹤货运等企业进驻，产业聚集度高，产业氛围浓厚。

普洛斯江门鹤山物流园周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。目前周边主要公共设施较完善，主要有江门北站，相关商业、生活配套较为成熟。普洛斯江门鹤山物流园周边以物流园及工业园为主，主要项目有莺郎工业园、荀山工业园、维龙（鹤山）珠西智慧物流产业园等。普洛斯江门鹤山物流园周边无明显可见环境污染，自然、人文环境较好。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 050 号），普洛斯江门鹤山物流园区域状况详见下表：

表 5-4-1-2：普洛斯江门鹤山物流园区位情况

项目名称	普洛斯江门鹤山物流园
地理位置	广东省江门市鹤山沙坪街道汇通路2号、6号
区域位置	离城区较近，位置较好
产业聚集度	产业集聚度高
交通网络成熟度	交通网络成熟
基础设施完善度	较完善
自然及人文环境	良好
公共服务设施状况	较完善
道路通达性	邻次干道，通达性较好

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

普洛斯（重庆）城市配送物流中心位于重庆巴南公路物流基地内，重庆巴南公路物流基地纳入国家西部陆海新通道总体规划，是重庆市“1+3”国际物流分拨中心运营基地，获批国家外贸转型升级基地、中国（重庆）自由贸易试验区联动创新区。重庆

巴南公路物流基地内先后有普洛斯、京东、顺丰等商贸物流龙头项目进驻，产业聚集度较高，产业氛围浓厚。

普洛斯（重庆）城市配送物流中心地处重庆巴南公路物流基地，基地东邻渝湘高速，西靠渝黔高速，北接内环高速，南接绕城高速，通过高速公路网络以及城市快速干道均可在半个小时内到达任一主城区，交通网络较成熟。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 048 号），普洛斯（重庆）城市配送物流中心区域状况详见下表：

表 5-4-1-3：普洛斯（重庆）城市配送物流中心区位情况

项目名称	普洛斯（重庆）城市配送物流中心
地理位置	重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号
区域位置	离城区有一定距离，位置一般
产业聚集度	产业集聚度高
交通网络成熟度	交通网络较成熟
基础设施完善度	较完善
自然及人文环境	良好
公共服务设施状况	较完善
道路通达性	临主干道，通达性好

（二）建筑物状况

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

普洛斯青岛前湾港国际物流园分三期完成建设，其中一期建成于 2014 年，二、三期建成于 2020 年。该项目由 7 栋仓库及 7 栋配套用房组成。其中一期包含 3 栋单层库、1 栋附属用房及 1 栋门卫室，二期包含 3 栋单层库、2 栋配套用房及 1 栋门卫室，三期包含 1 栋单层库、1 栋内配套用房及 1 栋门卫室。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 049 号），截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯青岛前湾港国际物流园各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 5-4-2-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园建筑物状况

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
B-1 库	17,680.44	18,528.00	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 24 m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设备：**配备 1.3 米高单面升降式装卸平台，6 米宽雨棚
B-2 库	21,283.90	22,277.00	仓库	钢结构	
B-3 库	17,687.76	18,528.00	仓库	钢结构	
附属用房	824.46	-	附属用房	钢混结构	-
门卫	34.47	-	门卫	钢混结构	-
B-4 库	14,456.12	14,566.44	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 24 m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设备：**配备 1.3 米高单面升降式装卸平台，6 米宽雨棚
B-5 库	16,185.35	16,367.00	仓库	钢结构	
B-6 库	14,456.12	14,937.72	仓库	钢结构	
内配套用房 1	12.00	-	配套用房	钢混结构	-
内配套用房 2	12.00	-	配套用房	钢混结构	-
内门卫房	98.68	-	门卫房	钢混结构	-
A-1 库	17,917.88	18,650.78	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 24 m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设备：**配备 1.3 米高单面升降式装卸平台，6 米宽雨棚
内配套用房	26.00	-	配套用房	钢混结构	-
内门卫室	80.83	-	门卫室	钢混结构	-
合计	**120,756.01**	**123,854.94**	**-**	**-**	**-**

注：本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：

粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 049 号），普洛斯青岛前湾港国际物流园主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

2、普洛斯江门鹤山物流园

普洛斯江门鹤山物流园分两期完成建设，其中一期建成于 2017 年，二期建成于 2019 年，由 6 栋仓库和 4 栋配套用房组成，其中一期包含 3 栋单层库及 3 栋配套用房，二期包含 3 栋单层库及 1 栋配套用房。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 050 号），截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯江门鹤山物流园各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 5-4-2-2：普洛斯江门鹤山物流园建筑物状况

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
2 号之三（A1 库）	22,640.02	23,417.77	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 20 m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设备：**配备 1.4 米高单面升降式装卸平台，6.4 米宽雨棚
6 号之一（A2 库）	20,582.03	20,608.77	仓库	钢结构	
6 号之二（A3 库）	20,696.02	21,513.64	仓库	钢结构	
汇通路 2 号	100.00	-	配套用房	钢混结构	-
汇通路 6 号	112.50	-	配套用房	钢混结构	-
2 号之一	54.00	-	配套用房	钢混结构	-
6 号之四（A4 库）	23,862.40	24,708.29	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 20 m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设备：**配备 1.4 米高单面升降式装卸平台，6.4 米宽雨棚
6 号之五（A5 库）	23,862.40	24,645.70	仓库	钢结构	
6 号之六（A6 库）	9,305.52	9,628.32	仓库	钢结构	
6 号之七	120.40	-	配套用房	钢混结构	-
合计	**121,335.29**	**124,522.49**	**-**	**-**	**-**

注：本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 050 号），普洛斯江门鹤山物流园主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

普洛斯（重庆）城市配送物流中心分三期完成建设，于 2013-2017 年间陆续完工。一期由 6 栋仓库及 2 栋配套用房组成，二期由 4 栋仓库及 1 栋配套用房组成，三期由 2 栋仓库、2 栋宿舍楼及 1 栋配套用房组成。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 048 号，截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯（重庆）城市配送物流中心各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 5-4-2-4：普洛斯（重庆）城市配送物流中心建筑物状况

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
A1 库	12,581.76	12,564.06	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **消防系统：**消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统； **附属设施：**配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
A2 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A3 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A4 库	12,578.36	12,564.06	仓库	钢结构	
A5 库	14,573.42	13,874.70	仓库	钢结构	
A6 库	13,874.74	13,874.70	仓库	钢结构	
B-1 库	15,474.47	15,081.43	仓库	钢结构	
B-2 库	21,067.87	21,064.00	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **消防系统：**消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统； **附属设施：**配备 1.3 米高双面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
B-3 库	18,406.46	18,406.46	仓库	钢结构	
B-4 库	19,072.60	19,072.60	仓库	钢结构	
B-5 库	17,594.97	17,662.00	仓库	钢结构	

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
B-6 库	20,882.82	21,008.00	仓库	钢结构	
B-7 库	8,758.36	8,276.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	-
B-9 库	8,077.79	7,359.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	-
门卫 1	32.08	-	门卫	钢混结构	-
门卫 2	30.25	-	门卫	钢混结构	-
门卫 3	74.36	-	门卫	钢混结构	-
门卫 4	68.70	-	门卫	钢混结构	-
合计	**209,539.83**	**207,197.77**	**-**	**-**	**-**

注：本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 048 号），普洛斯（重庆）城市配送物流中心主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

（三）保险情况

各拟购入基础设施资产均已购买基础设施项目保险，投保范围包括财产一切险、财产一切险下营业中断险及公共责任险。

1、财产一切险

被保险人为青岛普洛斯（对应保单号为：PQYC202244030000002981）、鹤山普洛斯（对应保单号为：PQYC202244030000002986）及重庆普南（对应保单号为：PQYC202244030000002975）；保险期间自 2022 年 5 月 1 日 0 时至 2023 年 4 月 30 日 24 时（包含起止当日）；建筑物的价值基础为重建价值，装修及机器设备等的价值基础为重置价值，存货的价值基础为成本；保险人为中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司。

2、财产一切险下营业中断险

被保险人为青岛普洛斯（对应保单号为：PQAO202244030000000393）、鹤山普洛斯（对应保单号为：PQAO202244030000000398）及重庆普南（对应保单号为：PQAO202244030000000387）；保险期间自 2022 年 5 月 1 日 0 时至 2023 年 4 月 30 日 24 时（包含起止当日）；保险人为中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司。

3、公众责任险

被保险人为青岛普洛斯、鹤山普洛斯及重庆普南（保单号：ASHH60107022QAAAAARN）；保险期限自 2022 年 5 月 1 日 0 时至 2023 年 4 月 30 日 24 时（包含起止当日）；保险人为主承中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司，中国人寿财产保险股份有限公司北京市分公司及太平财产保险有限公司上海分公司。

（四）未来维修改造计划

外部管理机构和普洛斯企发将根据拟购入基础设施项目历史成本数据、资产现时状况及楼龄等情况，对拟购入基础设施资产进行定期和不定期的维修保养和改造更新，具体如下：

1、建筑物管理

（1）执行计划性巡检、维护、维修；

（2）检查、维护和维修所有入口、大门、围栏和安全屏障等；

（3）检查、维护和维修建筑物的外部，包括屋顶、外墙、窗户、排水系统和其他相关结构；

（4）检查、维护和维修所有公共区域坚硬表面，包括道路、停车场、人行道、泊车区等；

（5）检查、维护和维修建筑物内部、外部装饰装修。

2、设施设备管理

（1）编制设施设备台账（包括资产编号、设备型号、制造商、使用和状况、位置等），并持续更新维护设备台账；

（2）检查、维护和维修园区公共区域、配电和供电、安防系统以及办公区域的设施设备，确保该等设施设备的良好性能和正常使用；

（3）对设施设备进行专业维护保养和检测；

（4）统计维护、维修过程中备件和物料使用量，以便对备件采购策略和预算做出更准确判断。

3、环境管理

（1）按照计划执行清洁、绿化、消杀、清运清掏任务，并及时清运园区公共区域垃圾;

（2）对园区公共区域绿化进行浇水、施肥、灭虫、除杂草、修剪、补种等一系列养护工作，对园区进行消杀，控制鼠害、虫害。

截至 2022 年 12 月 31 日，拟购入基础设施资产无重大维修改造计划。未来若出现重大维修改造计划，基金管理人将按照届时相关法律法规要求以及《基金合同》等协议的相关约定执行。

（五）调查结论

（1）拟购入基础设施资产分别位于环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈内的核心城市辐射圈内，离城市近，交通网络成熟，产业聚集度高，基础设施完善，为项目的后续运营业绩提供了好的外部环境。

（2）根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》，并经基金管理人、计划管理人实地考察，拟购入基础设施资产主体结构均完好，外观均无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

（3）拟购入基础设施资产均已购买了财产一切险、财产一切险下营业中断险及公众责任险，未来外部管理机构将于各拟购入基础设施资产相关保险到期前进行续保。

（4）外部管理机构和普洛斯企发将根据拟购入基础设施项目历史成本数据、资产现时状况及楼龄等情况，对拟购入基础设施资产进行定期和不定期的维修保养和改造更新。

五、拟购入基础设施资产所处的行业及区域情况分析

拟购入基础设施资产所处的行业分析详见“第四章 拟购入项目公司的业务及财务情况”之“一、拟购入项目公司的行业情况及竞争状况”。

（一）拟购入基础设施项目所在地区宏观经济与市场概况

1、山东省青岛市宏观经济与市场概况

（1）青岛市宏观经济概况

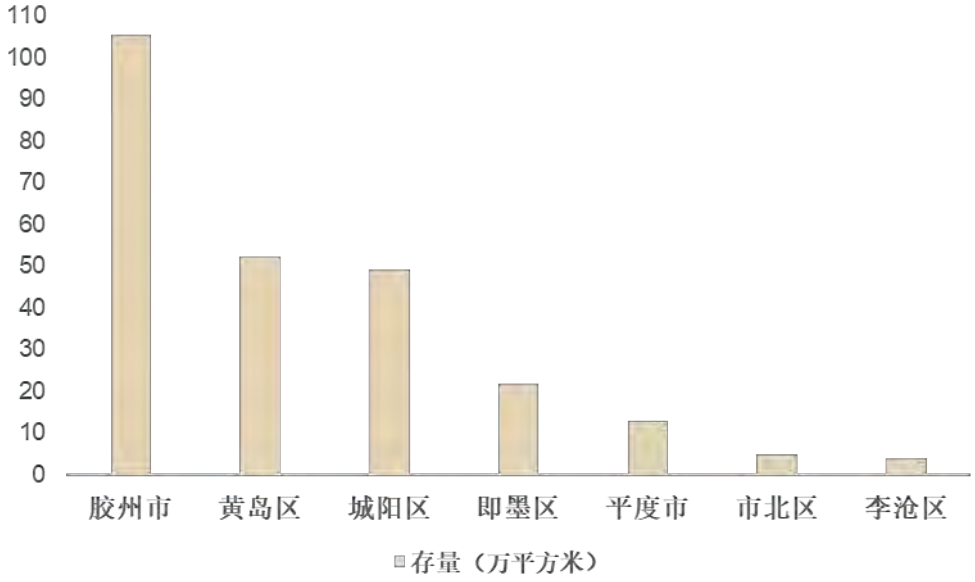
青岛，山东省辖地级市、副省级市、计划单列市、特大城市，国务院批复确定的中国沿海重要中心城市和滨海度假旅游城市、国际性港口城市。青岛市地处山东半岛南部，东、南濒临黄海，东北与烟台市毗邻，西与潍坊市相连，西南与日照市接壤。青岛市主要辖 7 个市辖区（市南、市北、李沧、崂山、青岛西海岸新区、城阳、即墨），代管 3 个县级市（胶州、平度、莱西）。全市总面积为 11,293 平方千米，海域面积约 1.22 万平方千米。截至 2022 年末，青岛市常住人口为 1,034.21 万人，其中城镇常住人口 799.65 万人。

2022 年，青岛市生产总值为 14,920.75 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.9%。其中，第一产业增加值为 478.05 亿元，比上年增长 2.2%；第二产业增加值为 5,197.34 亿元，比上年增长 2.8%；第三产业增加值为 9,245.36 亿元，比上年增长 4.5%。全市规模以上工业增加值同比增长 3.8%，多数行业和产品保持增长。

（2）青岛市仓储物流市场情况

普洛斯青岛前湾港国际物流园位于青岛市黄岛区。青岛市高标仓主要分布在胶州市、黄岛区、城阳区、即墨区、平度市、市北区及李沧区七个子市场，主要租户类型为电商、第三方物流行业及家电等传统制造行业。根据数据显示，截至 2022 年末，青岛高标仓存量约 250 万平方米。胶州市内的上合示范区及黄岛区的部分高标准仓库为保税仓，承接大宗商品如橡胶、棉花、纸浆、原油等仓储货运需求具有稳定的需求持续性及较大的规模量。在子市场分布中胶州市高标仓存量约为 105 万平方米。黄岛区、城阳区高标仓存量分别约为 52 万平方米及 49 万平方米。胶州市物流市场的繁茂主要得益于政策大力支持上合示范区及胶东经济圈的发展。黄岛区因紧绕青岛港港口业务繁忙，进出口贸易发达而表现出良好的市场发展趋势。城阳区距市中心较近，现存高标仓满足城市配送等需求。

图 5-5-1-1：2022 年青岛市高标库存量及分布



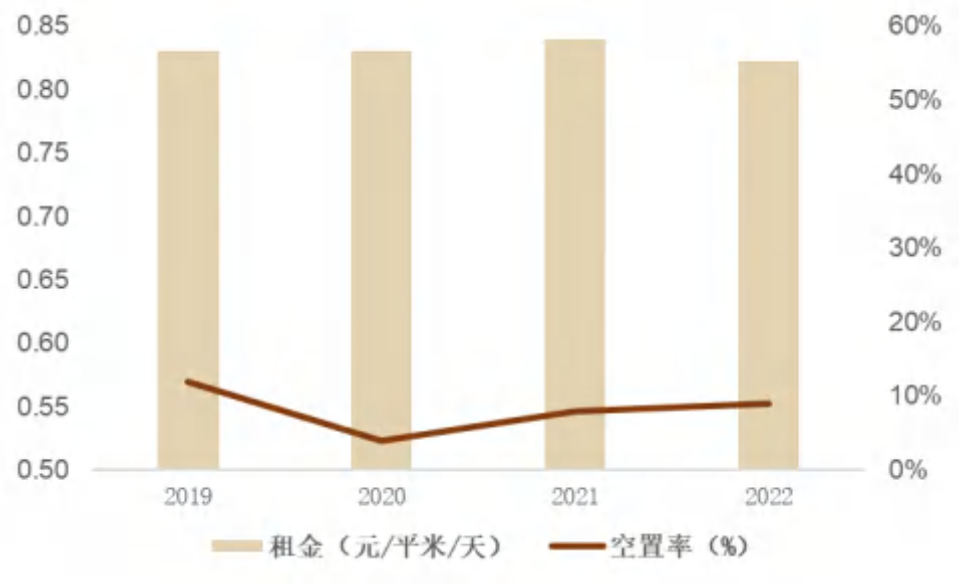
资料来源：戴德梁行

近些年来，青岛市社会零售品消费额普遍较上一年增长，消费力的提升带动了高标仓需求的增长。此外，家电家具等制造业、大宗商品交易及期货交割等均有较稳定的高标仓租赁需求。因此，尽管青岛市高标仓市场在近年间迎来较大量供应，租金水平仍基本维持在 0.82-0.84 元/平方米/天（含物业费不含税，下同）。随着未来新增供应放缓，预计租金水平也将稳中有升。

具体到各子市场来看，截至 2022 年年末，黄岛区与城阳区作为青岛市高标仓主要区域，平均租金高于其他区域，分别约为 0.97 元/平方米/天以及 0.94 元/平方米/天；李沧区作为青岛的中心城区，仓储用地紧俏，平均租金较高，约为 0.91 元/平方米/天；即墨区与市北区平均租金约为 0.82 元/平方米/天；胶州市平均租金约为 0.73 元/平方米/天；平度市区位一般，平均租金仅 0.52 元/平方米/天。

受新增供应量影响，青岛市高标仓市场空置率自 2020 年的 4%上升至 2022 年的 9%。未来新增供应量较为有限，随着消费及贸易从新型冠状病毒疫情影响中逐步回暖，带动高标仓租赁需求增加，预计新增及空置面积将稳步去化，空置率也将逐步下降。

图 5-5-1-2：青岛市高标库租金与空置水平历史数据



资料来源：戴德梁行。

2、广东省江门市宏观经济与市场概况

（1）江门市宏观经济概况

江门，别称“五邑”，为广东省辖地级市，位于珠江三角洲西岸城市中心，东邻中山、珠海，西连阳江，北接佛山、云浮，南濒南海领域，是粤港澳大湾区建设的重要节点城市，沿海经济带上的江海门户。江门全市陆地面积 9,506.92 平方公里，海域面积 2,886 平方公里。2021 年末，全市常住人口 483.51 万人，比上年增长 0.6%。

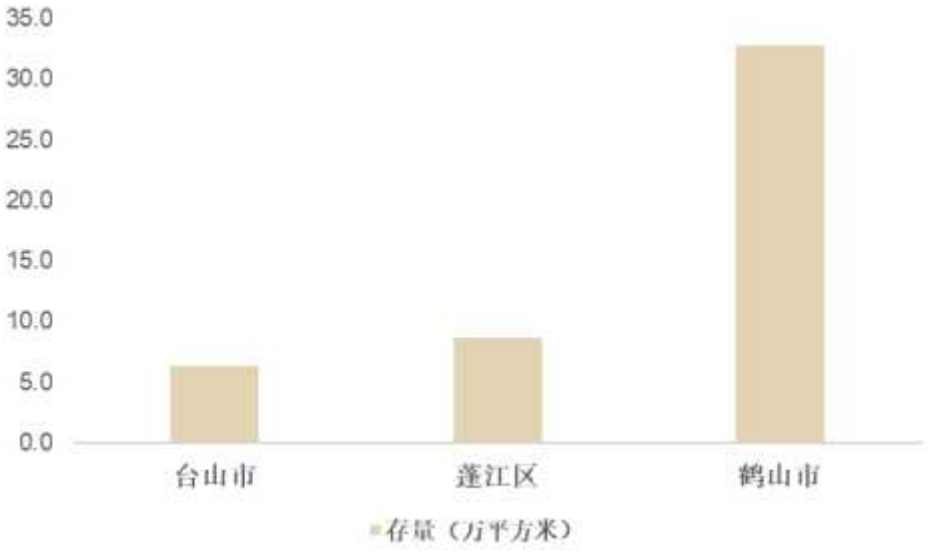
在粤港澳大湾区的战略发展规划中，江门处于“承东启西”的要脉位置，与广佛都市圈、深港经济区圈两大龙头的陆路距离均在 100 公里左右，构成了粤港澳大湾区的“黄金三角地带”，是大湾区通向粤西和大西南的枢纽门户。截至 2022 年 12 月，江门市实现地区生产总值 3,773.4 亿元，比上年增长 3.3%；其中，第一产业增加值 324.6 亿元，同比增长 7.0%；第二产业增加值 1,723.6 亿元，增长 4.6%；第三产业增加值 1,725.2 亿元，增长 1.3%。全市规模以上工业增加值 1,359.4 亿元，同比增长 3.1%。固定资产投资下降 0.8%，外贸进出口总值 1,772.6 亿元，同比下降 0.9%。社会消费品零售总额 1,309.1 亿元，同比增长 2.4%。未来，江门市将继续打造珠三角先进制造业重点发展区，着力发展以新材料、大健康、高端装备、新一代信息技术、新能源汽车

及零部件等五大新兴产业为主的规上高技术制造业、先进制造业，促进区域经济高速发展。

（2）江门市仓储物流市场情况

普洛斯江门鹤山物流园位于江门鹤山市，截至 2022 年末，江门市高标仓存量约 47.8 万平方米，其中鹤山市高标仓存量占江门市总存量的 69%，蓬江区和台山市分别占比 18%和 13%。目前江门市已建成项目聚集了普洛斯、维龙、乐歌等知名物流地产运营商。其中，普洛斯为首个布局江门市的头部物流地产开发商，其鹤山物流园区一期于 2017 年入市。

图 5-5-1-3：2022 年江门市高标库存量及分布



资料来源：戴德梁行

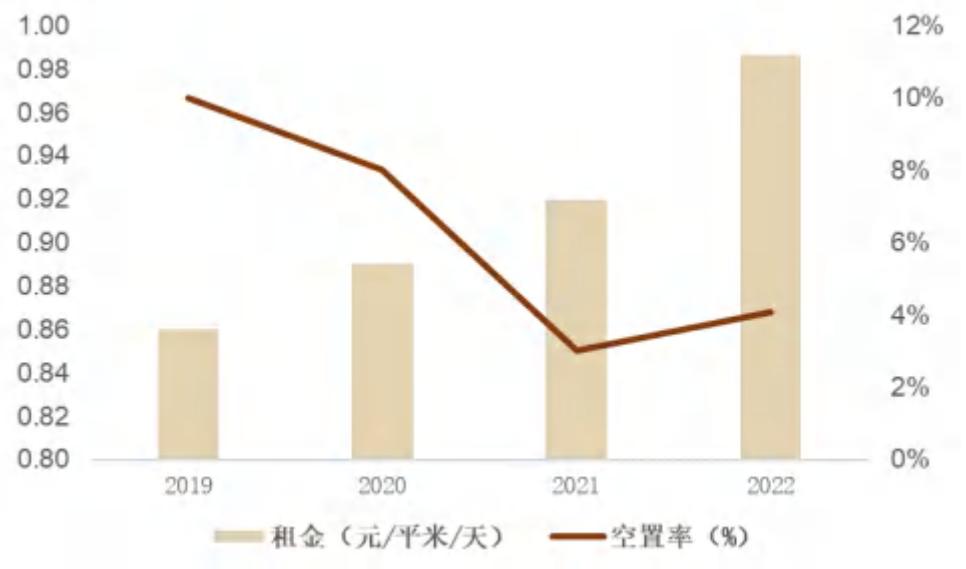
2021-2022 年，粤港澳大湾区内主要物流城市经济持续向好发展，在制造业、社会消费零售、电商等行业的带动下，区域内高标仓市场需求旺盛，市场租金市场表现保持稳步上升的趋势。截至 2022 年年末，粤港澳大湾区平均市场租金超过 1.23 元/平方米/天（含管理费不含增值税，下同），与江门市相邻的佛山市平均租金达 1.18 元/平方米/天。江门市仓储物流市场以珠三角地区市场为依托，承接大量来自广州、佛山市外溢的仓储需求。同时，得益于早期仓储物流市场较高的行业定位与规划标准，江门市已聚集了众多头部机构，较高的建设标准使得这些园区可完美承接市场需求，为区域仓储市场发展注入更多活力。

截至 2022 年年末，江门市高标仓平均租金为 0.99 元/平方米/天，其年租金涨幅基

本在 4%-5%。其中鹤山市子市场平均租金为 1.00 元/平方米/天，台山市子市场平均租金为 0.79 元/平方米/天，蓬江区子市场平均租金为 1.03 元/平方米/天。江门市仓储市场租金水平与粤港澳大湾区整体及佛山市存在一定差距，预计将吸引一大批对成本较为敏感行业租户入住，带动区域内市场发展。

由于江门市高标仓存量有限，且潜在需求释放空间较大，截至 2022 年末，江门市高标仓出租率高达 96%，处于低空置状态，且多数新入市项目在入市前基本已确定了租户，实现了开园即满租的状态。随着未来两年内新增供应项目的入市，区域内仓储租赁活动将愈发活跃。虽然至 2024 年预计将有 46 万平方米的第三方物流开发商新增供应量入市，给区域市场带来一定租赁压力，但结合江门市制造业及社会消费水平的历史发展水平，以及不断融入“一带一路”及粤港澳大湾区货运体系的未来发展趋势，预计将有稳定的市场需求去化新增面积。

图 5-5-1-4：江门市高标库租金与空置水平历史数据



资料来源：戴德梁行

3、重庆市宏观经济与市场概况

（1）重庆市宏观经济概况

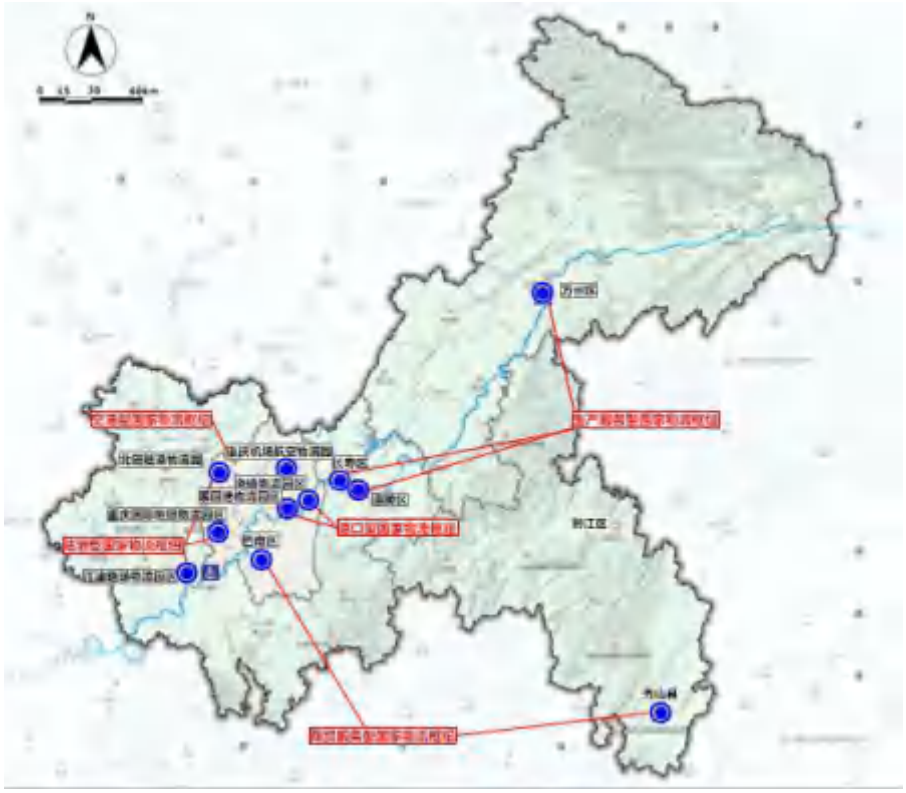
重庆，简称“渝”，地处中国内陆西南部，东邻湖北、湖南，南靠贵州，西接四川，北连陕西，是长江上游地区的经济、金融、科创、航运和商贸物流中心，国家物流枢

纽，西部大开发重要的战略支点、“一带一路”和长江经济带重要联结点。截至 2022 年底，下辖 26 个区、8 个县、4 个自治县，总面积 8.24 万平方千米，全市常住人口 3,213.3 万人，比上年末增加 0.9 万人。重庆是国务院批复确定的国家重要的中心城市之一，也是长江上游地区经济中心、国家重要先进制造业中心、西部金融中心、西部国际综合交通枢纽和国际门户枢纽。重庆经济建设基本形成大农业、大工业、大交通、大流通并存的格局，是西南地区和长江上游地区最大的经济中心城市。2022 年，重庆市实现地区生产总值 29,129.03 亿元，比上年增长 2.6%。其中，第一产业实现增加值 2,012.05 亿元，增长 4.0%；第二产业实现增加值 11,693.86 亿元，增长 3.3%；第三产业实现增加值 15,423.12 亿元，增长 1.9%。同时，重庆市规模以上工业增加值同比增长 3.2%，固定资产投资额同比增长 0.7%，社会消费品零售总额同比下降 0.3%。

（2）重庆市仓储物流市场情况

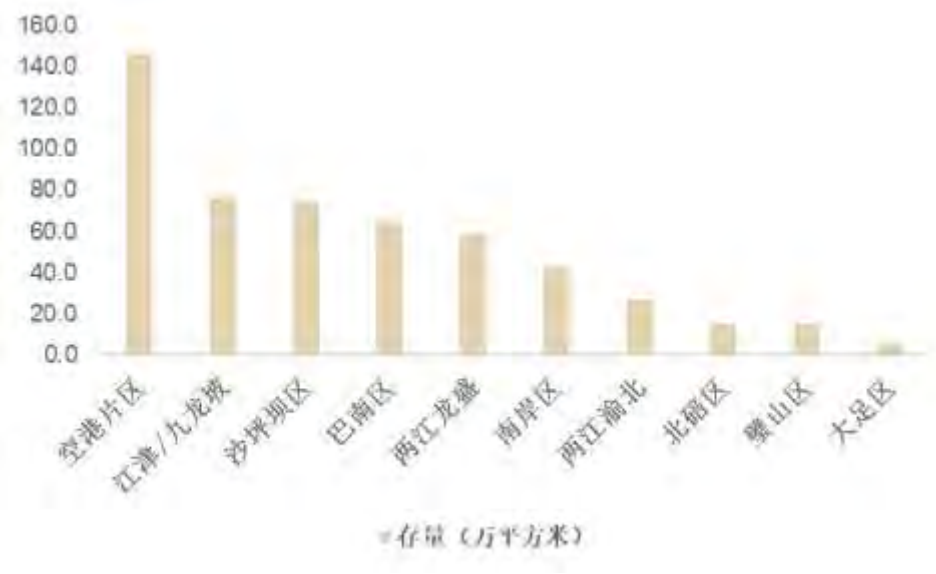
普洛斯（重庆）城市配送物流中心位于重庆市巴南区。2018 年，国家发布的物流枢纽布局和建设规划，明确将重庆布局为陆港型、港口型、空港型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽承载城市。重庆已初步建成以重庆为中心，立足西部、辐射全国，东南西北四个方向互联互通、铁公水空多式联运的国际物流通道体系。展望未来，新时代西部大开发，为中西部地区创造了物流业提升发展的新机遇，重庆市物流业蓬勃发展的势头良好。

图 5-5-1-5：重庆国家物流枢纽布局示意图



截至 2022 年末，重庆市区域内高标准物流仓储物业存量约为 525.6 万平方米，主要聚集区在空港区域、江津/九龙坡、沙坪坝区（重庆国际物流枢纽园区）、巴南区（南彭公路物流基地）及两江龙盛，主要租户类型为电商、第三方物流及制造业等。其中，空港区域高标仓存量约为 146 万平方米，江津/九龙坡高标仓存量约为 76 万平方米，沙坪坝区标仓存量约为 74 万平方米，三地合计占全市高标仓存量面积近六成。

图 5-5-1-6：2022 年上半年重庆市高标库存量及分布

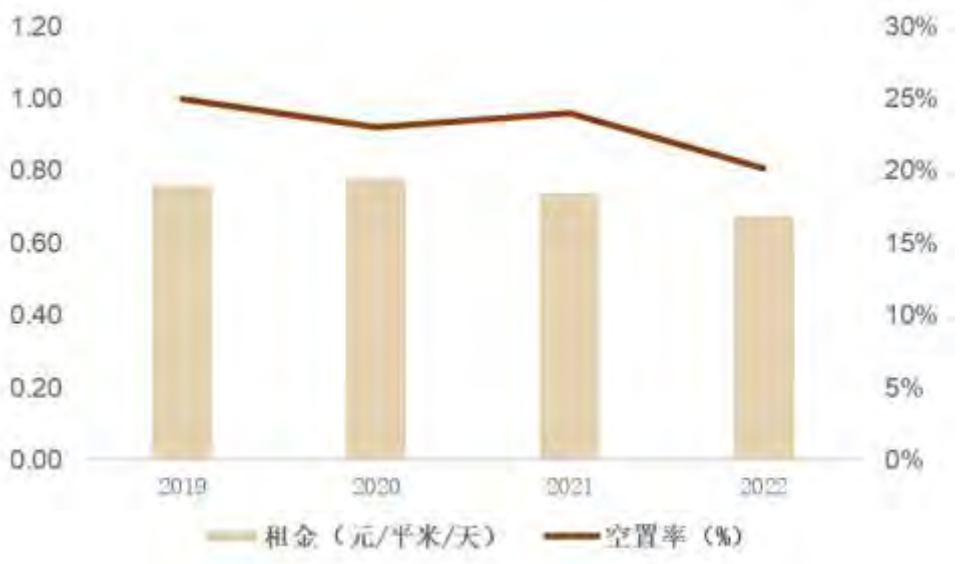


资料来源：戴德梁行

重庆市作为西部重要物流枢纽城市，近年有充足的仓储用地供应，高标仓项目在 2019-2021 年间在短期内迎来较大量供应，3 年间入市面积超 250 万平方米，2022 年供应大幅减缓，全年入市面积仅为 17 万平方米。未来供应方面，2023 年至 2024 年预计仅有 5 个项目新增入市，入市总建筑面积约为 33 万平方米，全部位于空港片区与巴南区。从物流开发商类型来看，京东及顺丰开发建设的以自用为主的物流园区约 15 万平方米，市场化运营商的新增供应面积约为 18 万平方米。

重庆市高标仓市场在 2019-2021 年间在短期内迎来较大量供应，受供应量及市场情况影响，重庆制造业和供应链仓库租赁需求有所减弱，空置面积去化承压，短期供大于求致使租金议价空间增大，全市平均租金呈现小幅下降趋势，至 2022 年全年约为 0.68 元/平方米/天（含物业费不含税，下同）。进入 2022 年，重庆市高标仓新增供应释放速度已呈现放缓趋势，2022 年入市面积仅为 17 万平方米，供大于求的情况预计将于短期内扭转。随着电商、零售、三方物流及制造业需求稳定增长，且未来新增供应量较为有限，现有空置面积将稳步去化，带动租金逐步回升。

表 5-5-1-7：重庆市高标库租金与空置水平历史数据



资料来源：戴德梁行

（二）同行业可比项目的竞争优势与劣势

1、部分竞品情况

根据戴德梁行提供的市场数据，拟购入基础设施项目的存量部分可比竞品情况，及未来三年已规划的部分竞品信息如下，由于规划中项目的建设情况存在不确定性，预计建成时间仅供参考：

表 5-5-2-1：拟购入基础设施资产区域内部分竞品项目

新购入基础设施项目	竞品名称	项目简介
普洛斯青岛前湾港国际物流园	运营中竞品	1、山东高速西海岸智慧物流产业园于 2018 年投入运营，距离离前湾港码头的车程约为 12 分钟，到青岛保税港区车程 7.4 公里。是集公路港物流中心、供应链金融仓储中心、冷链物流、保税仓储物流、综合服务中心为一体的综合性平台型物流园区。 2、丰树青岛黄岛物流园于 2019 年竣工，该物业位于青岛市西海岸新区，可租赁面积约为 74,000 平方米，包括 2 栋单层仓库及 1 栋双层仓库。该物业距青岛市中心仅 1 小时车程。临 G204 国道和 2 号疏港高速公路。 3、青岛西海岸新区保税物流中心（B 保）于 2019 年竣工，该物业位于青岛市黄岛区，可租赁面积约 160,000 平方米，包括四栋双层保税仓库。出租率约 90%，主要租户为电商。
	已规划竞品	暂无
普洛斯江门鹤山物流园	运营中竞品	1、维龙（鹤山）珠西智慧物流产业园于 2021 年竣工，该物业位于鹤山市鹤山大道，可租赁面积约 203,000 平方米，包括四栋三层坡道

新购入基础设施项目	竞品名称	项目简介
		库，已整体出租于某跨境电商品牌。该物业周边产业聚集度较高，靠近珠西物流中心。距离佛山市约 35 千米；距离 325 国道约 1 千米。
	已规划竞品	1、熙麦大湾区时尚供应链枢纽分期建设完成，预计将于 2023 年竣工。该物业周边产业聚集度较高，位于珠西物流中心内。距离佛山市约 35 千米；距离 325 国道约 1 千米。 2、嘉民鹤山现代物流园计划将于 2023 年竣工，该物业位于江门市鹤山市珠西物流园区内，新平路与疏港大道交汇处，预计总可租赁面积约 138,000 平方米，包括四栋双层坡道库及一栋四层综合办公楼。该物业位于珠西物流中心内，周边产业聚集度高。
普洛斯巴南物流园	运营中竞品	1、重庆顺丰丰泰产业园位于重庆南彭公路物流基地（国家级战略平台），园区占地约 141 亩，总建筑面积约 9.7 万平方米，是集智能仓储、冷链及供应链配套、商务生活为一体的综合型仓储物流服务基地。 2、普洛斯（重庆）国际物流港竣工于 2018 年 8 月，位于重庆巴南区东城大道西侧，绕城高速南侧，百合立交处，可租赁面积约 57,000 平方米，包括三栋单层仓库及一栋 4 层综合楼。
	已规划竞品	1、京东亚洲一号重庆巴南物流园（二期）位于重庆市巴南区盛保路南侧，占地面积约 20 万方，规划建筑面积约为 10.8 万方，其中一标段于 2022 年完工，二标段预计于 2024 年完工 2、霍氏百利威（重庆）国际电子商务产业园（二期）位于重庆市巴南区天洋路，规划建筑面积约 4 万平方，预计 2023 年建成。

注：上述表格信息由戴德梁行提供，建筑面积、预计建成时间和项目情况可能与实际情况存在差异，数据仅供参考

2、拟购入基础设施项目的优劣势分析

（1）拟购入基础设施资产有如下突出优势：

区位及交通优势：拟购入基础设施资产均位于经济较发达地区，宏观经济发展情况良好，市场需求旺盛，规划前景良好；周边道路交通便利，是重要的仓储物流节点。

市场情况良好：拟购入基础设施资产所属区域均为物流枢纽城市，市场平均空置率较低，租金整体处于上涨趋势，为拟购入基础设施资产的经营提供了较好的市场环境。

普洛斯的运营优势：结合上海普洛斯在运营方面的专长，各拟购入基础设施资产将继续保持独有的竞争优势。

（2）拟购入基础设施资产所面临的挑战：

随着区域交通和市场的一体化发展，部分拟购入基础设施资产所处区域未来会有较大的新增高标仓供应，未来将面临更广泛的市场存量竞争。

六、租约及历史现金流情况

（一）拟购入基础设施资产租约情况

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园租户及租约信息

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯青岛前湾港国际物流园租金来源为 6 个市场化租户，计租方式均为固定租金及管理费。月租金及管理费收入（不含税）合计约为 374.89 万元（按价值时点已签约并在预测期执行合同统计），当期平均租金及管理费为 30.83 元/月/平方米。

租赁协议的租赁年期在 1 年内（含 1 年）的租约占总租约面积的 8%，租赁年期在 1-3 年（含 3 年）的租约占总租约面积的 77%，租赁年期 5 年以上的租约占总租约面积的 15%。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。截至 2022 年 12 月 31 日，未来租约到期详情如下:

表 5-6-1-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园租约期限信息

期间	租约到期面积（平方米）	占总出租面积的百分比（%）
2023	53,316.04	43.84
2024	35,114.62	28.87
2025	33,186.00	27.29
合计	**121,616.66**	**100.00**

2、普洛斯江门鹤山物流园租户及租约信息

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯江门鹤山物流园租金来源为 2 个市场化租户，计租方式均为固定租金及管理费。月租金及管理费收入（不含税）合计约为 316.72 万元（按价值时点已签约并在预测期执行合同统计），当期平均租金及管理费为 29.68 元/月/平方米。

租赁协议的租赁年期在 1 年内（含 1 年）的租约占总租约面积的 15%，租赁年期在 1-3 年（含 3 年）的租约占总租约面积的 47%，租赁年期在 3-5 年（含 5 年）的租约占总租约面积的 38%。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。截至 2022 年 12 月 31 日，未来租约到期详情如下:

表 5-6-1-2：普洛斯江门鹤山物流园租约期限信息

期间	租约到期面积 （平方米）	占总出租面积的百分比 （%）
2023	66,289.48	62.12
2025	40,424.26	37.88
合计	**106,713.74**	**100.00**

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心租户及租约信息

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯（重庆）城市配送物流中心签约租户共计 16 个，计租方式均为固定租金及管理费。月租金及管理费收入（不含税）合计约为 336.44 万元（按价值时点已签约并在预测期执行合同统计），当期平均租金及管理费为 19.78 元/月/平方米。

租赁协议的租赁年期在 1 年内（含 1 年）的租约占总租约面积的 34%，租赁年期在 1-3 年（含 3 年）的租约占总租约面积的 52%，租赁年期在 3-5 年（含 5 年）的租约占总租约面积的 9%，租赁年期在 5 年以上的租约占总租约面积的 5%。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。截至 2022 年 12 月 31 日，未来租约到期详情如下:

表 5-6-1-3：普洛斯（重庆）城市配送物流中心租约期限信息

期间	租约到期面积 （平方米）	占总出租面积的百分比 （%）

期间	租约到期面积（平方米）	占总出租面积的百分比（%）
2023	128,553.82	75.56
2024	33,471.49	19.67
2025	8,102.64	4.76
合计	**170,127.95**	**100.00**

4、未来一年到期的租约分布情况

（1）未来一年到期的租约分布情况

未来一年到期的租约面积合计为 248,159.34 平方米，占全部可租赁面积 455,575.20 平方米的比例为 54.47%。以 2022 年 12 月份收入口径统计，未来一年到期的租约为 618.22 万元，占比为 60.13%。

本次拟购入基础设施资产未来 1 年内到期的租约按照面积统计具体分布情况如下：

单位：平方米

名称	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	合计	占比
2023 年第一季度	18,650.78	-	48,775.72	**67,426.50**	**16.92%**
2023 年第二季度	29,204.72	66,289.48	26,991.06	**122,485.26**	**30.74%**
2023 年第三季度	-	-	207.06	**207.06**	**0.05%**
2023 年第四季度	5,460.54	-	52,579.98	**58,040.52**	**14.57%**
未来 1 年内到期的租约面积小计	53,316.04	66,289.48	128,553.82	**248,159.34**	**54.47%**
可租赁面积	**123,854.94**	**124,522.49**	**207,197.77**	**455,575.20**	
占比	**43.05%**	**53.23%**	**62.04%**	**54.47%**	

（2）未来一年到期租约对现金流的影响

评估机构进行估值时，考虑了新租户入驻前的空置期和免租期，并在评估报告进行披露。具体情况为：普洛斯青岛前湾港国际物流园年均空置期和免租期各 5 天，普洛斯江门鹤山物流园及普洛斯（重庆）城市配送物流中心年均空置期和免租期各 10 天。

可供分配金额预测报告已考虑租约到期对现金流的影响，假设到期租约全部换租，本次拟购入基础设施资产预测期内空置期和免租期假设具体如下：

名称	空置期	免租期
普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	15 天	15 天
鹤山普洛斯物流园有限公司	30 天	30 天
重庆普南仓储服务有限公司	30 天	30 天

注：假设新签订的合同租赁期为 3 年（据统计，本次扩募拟购入基础设施项目正在履行的租约期限平均为 2.57 年）

（3）未来一年到期的租约续签安排

外部管理机构已制定明确的租约管理策略，尽早启动续约程序或在租户确定不续约时启动新租户接洽工作。负责项目运营的地方团队将在租约到期前半年和租户启动沟通续租意向，提前 3 个月正式启动续租的谈判并敲定协议内容及商务条款；对于规模较大的战略租户，上海普洛斯总部将与地方团队一并参与续租及招租沟通工作。本次拟购入基础设施项目未来 1 年内到期租约的续签工作进展及经营策略如下：

1）普洛斯青岛前湾港国际物流园续签安排

普洛斯青岛前湾港国际物流园未来一年到期的租赁面积共 53,316.04 平方米，其中 18,650.78 平方米到期时间为 2023 年第一季度，为某领先供应链管理有限公司租用，截至本尽调报告签署之日，该租户已签署续租协议，续租至 2024 年第一季度（2024 年 3 月）。其余 2023 年第二季度和 2023 年第四季度拟到期租约的租户业务发展稳定，目前运营团队正与其紧密沟通未来续约意向，一方面保持与租户的沟通，另一方面将继续发挥前湾港地域优势，继续维护基于大宗商品贸易服务以及跨境电商供应链业务的租赁客户，同时运营团队将积极拓展第三方物流服务商潜在租户基础。

2）普洛斯江门鹤山物流园续签安排

普洛斯江门鹤山物流园未来一年到期的租赁面积共 66,289.48 平方米，到期时间均为 2023 年第二季度（2023 年 5 月），为某领先供应链管理有限公司及其关联方租用，其租赁面积占拟购入基础设施资产全部可租赁面积的比例为 14.55%。该租户自普洛斯江门鹤山物流园起始运营时开始租住至今，同时该租户自主投资建设了分拣配送链条，续租意愿和租约稳定性较强。鉴于当前重要现金流提供方作为主要租户租赁普洛斯江门鹤山物流园较大可租赁面积，运营团队将保持与其紧密沟通，维护租约稳定性。

运营团队一方面根据实际情况为现有存量租户量身定制合理的续租或扩租方案；另一方面持续沟通潜在的租户为长期租约做储备；同时，根据电商行业的特点抓住库存需求旺季带来的短租机会，合理匹配租赁空间，最大化降低空置影响。

3）普洛斯（重庆）城市配送物流中心续签安排

普洛斯（重庆）城市配送物流中心未来一年到期的租约客户行业包含第三方快递快运、传统零售等行业，租户行业及到期时间均具有一定分散性，一定程度上降低了续租、换租的租赁压力。招商运营团队已陆续与各到期租户前置沟通续租需求并已完成部分租约的续租工作，推进潜在客户签约。与此同时，招商团队积极对租赁需求的变化和风险进行分析，前置判断换租需求，积极储备客户资源，尽量降低换租带来的空置期。

项目所在的重庆公路物流基地，是国家“一带一路”和西部陆海新通道项目的主要承载地，已全面形成电子商务、国际贸易、专业市场及综合现代物流产业集群。招商团队一方面加强对需求较为稳定的传统三方快递快运、大消费类租户的同时，前瞻分析租户结构，调减周期性较强的租户占比，深度挖掘新经济产业中的新增需求。同时，普洛斯集团大客户部门将统筹挖掘新经济发展中的新增需求，重点推动高端制造、科技研发类企业的招商接洽以及新能源等高精尖产业落地，为地区招商团队赋能助力，进一步引导园区租户结构和租户质量的双升级，以促进园区的高质量稳定发展。

目前项目租户数量较多，租约到期时间具有一定分散度，2023 年上半年无集中到期情况，未来一年到期的租赁面积共 128,553.82 平方米，其中 12,777.53 平方米由某领先物流公司租用，该租户已签署续租协议，将租赁期限从 2023 年第一季度延长至 2023 年第三季度；14,162.86 平方米由某领先仓储服务公司租用，该租户已签署续租协议，将租赁期限从 2023 年第二季度延长至 2024 年第二季度。针对其余 2023 年到期租约，运营团队已开展租户续约谈判工作，其中较高比例的租约均有较强续租意愿，续约工作已在内部流程中。运营团队一方面将持续做好现有租户的维护及沟通工作，保障续约率，发挥园区针对三方快递快运需求的地理位置优势；另一方面也将积极推进电商零售、大消费类租户的需求落地，加快空置去化。与此同时，运营团队将持续关注新经济带来的新增需求，进一步优化园区租户结构，促进园区稳定运营。

（二）现金流真实性

根据法律顾问出具的法律意见，各拟购入基础设施资产整体均已运营 3 年以上，不存在影响项目持续经营能力的重大法律障碍；各拟购入项目公司运营相应的拟购入基础设施资产取得的运营收入主要为其基于与相应拟购入基础设施资产租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理费收入等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入；各拟购入基础设施资产主要租赁合同合法有效，各拟购入项目公司有权根据该等租赁合同的约定取得租金及物业管理服务费等收入。

经调查，拟购入基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的仓储设施租赁等经营活动，形成拟购入基础设施资产的法律协议、批复、证照等文件均合法、有效（详见本章第二节及第三节“二、拟购入基础设施资产的权属情况”、“三、拟购入基础设施资产的合法合规性”）。

（三）现金流稳定性、分散度

1、历史现金流情况、独立性和稳定性

拟购入基础设施资产历史的运营收入包括租约合同约定产生的租金及物业费收入，运营支出包括物业管理费、增值税及附加、房产税、城镇土地使用税等。项目公司历史营业收入全部来自自拟购入基础设施资产的运营收入，项目公司历史经营现金流为运营收入扣减运营支出。拟购入基础设施资产租金及物业费收入来自市场化租户，现金流具备独立性。

3 个项目公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度月营业收入合计分别为 8,858.40 万元、11,111.55 万元和 11,862.78 万元，调整后运营净收益合计分别为 6,093.17 万元、7,908.37 万元和 8,637.59 万元。3 个项目公司总体营业收入、调整后运营净收益较为稳定，营业情况良好。3 个项目公司报告期内年现金流情况详见下表。

表 5-6-3-1：拟购入项目公司近三年现金流情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	118,627,833.87	111,115,504.30	88,583,968.22
税金及附加	18,464,656.62	18,588,346.43	15,768,520.77
物业管理费	13,787,243.34	13,443,412.33	11,883,707.87
调整后运营净收益	86,375,933.91	79,083,745.54	60,931,739.58

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司			
营业收入	43,190,672.40	31,938,396.52	24,028,873.77
税金及附加	6,039,086.21	6,106,330.04	3,077,876.39
物业管理费	3,823,594.23	3,452,349.69	2,583,625.29
调整后运营净收益	33,327,991.96	22,379,716.79	18,367,372.09
二、鹤山普洛斯物流园有限公司			
营业收入	37,860,889.82	40,271,258.35	27,074,720.35
税金及附加	4,807,065.91	4,886,590.46	4,836,947.31
物业管理费	4,512,624.63	4,390,761.55	3,949,060.46
调整后运营净收益	28,541,199.28	30,993,906.34	18,288,712.58
三、重庆普南仓储服务有限公司			
营业收入	37,576,271.65	38,905,849.43	37,480,374.10
税金及附加	7,618,504.50	7,595,425.93	7,853,697.07
物业管理费	5,451,024.48	5,600,301.09	5,351,022.12
调整后运营净收益	24,506,742.67	25,710,122.41	24,275,654.91

注：1. 营业收入、税金及附加、物业管理费摘自各拟购入项目公司近三年财务报告附注及利润表补充资料；

2. 表中物业管理费为物业服务费及综合管理服务费合计；

3. 表中调整后运营净收益=营业收入-税金及附加-物业管理费。

2、现金流合理性和集中度风险

拟购入基础设施资产均为市场化运营，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现有租户均为市场化租户，且具备一定分散度。

截至 2022 年 12 月 31 日，3 个拟购入基础设施资产的有效市场化租户合计为 24 个，2022 年 12 月合同租金及管理费（不含税）合计为 1,028.05 万元。其中按照截至 2022 年 12 月 31 日有效租金金额排序，前十大租户月租金及管理费（不含税）合计为 877.57 万元，占比 85.36%。

截至 2022 年 12 月 31 日，有效租赁合同总体情况详见下表：

表 5-6-3-2：有效租赁合同总体情况

项目	数据情况
合同租金及管理费（不含税）合计（万元/月）	1,028.05

项目	数据情况
租户数量（户）	24
合同租金及管理费（不含税）平均单价（元/月/平方米）	25.80
前十大租户合同租金及管理费（不含税）合计比例（%）	85.36

a.租赁合同期限分布

表 5-6-3-3：租赁合同期限分布情况

租赁合同期限（年）	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
（0,1）	124.26	12.09%
[1,3）	632.55	61.53%
[3,5）	80.60	7.84%
[5,7）	190.65	18.54%
合计	**1,028.05**	**100.00%**

b.租赁合同剩余期限分布

表 5-6-3-4：租赁合同剩余期限分布情况

租赁合同剩余期限（年）	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
（0,1）	520.00	50.58%
[1,2）	265.98	25.87%
[2,3）	242.07	23.55%
合计	**1,028.05**	**100.00%**

注：根据部分租约的约定，部分租户若在合同期内约定时间提前提出退租，无需承担违约责任；部分租户也可在合同期内双方约定的时间重新商定租赁条件。

c.租户所在行业分布[17]

表 5-6-3-5：租户所在行业分布情况

租户所在行业	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
运输	533.78	51.92%
商业和专业服务	448.25	43.60%
零售业	39.04	3.80%

[17] 行业信息取自万得行业分类，如无相关信息则取自企查查公开信息。

租户所在行业	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
食品、饮料与烟草	5.74	0.56%
建筑业	1.25	0.12%
合计	**1028.05**	**100.00%**

d.租户所在地区分布

表 5-6-3-6：租户所在地区分布情况

租户所在地区	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
山东省	393.79	38.30%
浙江省	178.17	17.33%
广东省	138.55	13.48%
重庆市	130.74	12.72%
四川省	109.85	10.68%
海南省	61.65	6.00%
上海市	14.05	1.37%
北京市	1.25	0.12%
合计	**1,028.05**	**100.00%**

e.前十大租户情况

表 5-6-3-7：前十大租户情况

租户	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
租户 1	178.17	17.33%
租户 2	138.55	13.48%
租户 3	109.85	10.68%
租户 4	104.74	10.19%
租户 5	98.50	9.58%
租户 6	61.65	6.00%
租户 7	52.84	5.14%
租户 8	52.57	5.11%
租户 9	49.44	4.81%
租户 10	31.27	3.04%

租户	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
合计	**877.57**	**85.36%**

f.物流园所在区域可租赁面积情况

表 5-6-3-8：物流园所在区域可租赁面积情况

区域	可租赁面积（平方米）	可租赁面积占比	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
环渤海	123,854.94	27.19%	374.89	36.47%
大湾区	124,522.49	27.33%	316.72	30.81%
成渝	207,197.77	45.48%	336.44	32.73%
合计	**455,575.20**	**100.00%**	**1,028.05**	**100.00%**

g.关联租户占比

根据模拟合并财务报表及相关附注，截至 2022 年 12 月 31 日，拟购入基础设施资产的高标仓承租人中没有普洛斯中国的关联方，仅江门普枫新能源有限公司作为关联方租用普洛斯江门鹤山物流园的屋顶用于光伏发电，该等收入在 2020 年度、2021 年度、2022 年度占拟购入基础设施项目总营业收入的 0.05%、0.15%和 0.17%。

（四）重要现金流提供方

1、重要现金流提供方确认标准与核查方法

根据普洛斯中国说明，于 2022 年度，拟购入基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 10%且排名前十，同时该现金流提供方及其关联方在报告期末仍为拟购入基础设施资产承租方的，则认定该现金流提供方为重要现金流提供方。

针对承租人之间的关联关系，通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询承租人的股权结构，若承租人的直接或间接控股股东或实际控制人（若涉及境外结构，则仅核查到境外第一层股权结构）为同一家公司或自然人的，则认定相关承租人为同一实际控制人控制下的实体，相关承租人为关联方。

2、重要现金流提供方核查结果

经核查，2022 年度租户 A 及其关联方 A1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 18.21%，租户 A 及其关联方 A1 为重要现金流提供方；2022 年度租户 B 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.01%，租户 B 为重要现金流提供方；2022 年度租户 C 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.20%，租户 C 为重要现金流提供方；2022 年度租户 D 及其关联方 D1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.31%，租户 D 及其关联方 D1 为重要现金流提供方；2022 年度租户 E 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 10.37%，租户 E 为重要现金流提供方。

表 5-6-4-1：重要现金流提供方 2022 年度收入合计及占比情况

序号	租户名称	2022 年度实际收到的收入（元）	占比
1	租户 A	20,920,935.01	17.76%
2	租户 A1	529,571.00	0.45%
3	租户 B	15,331,473.97	13.01%
4	租户 C	15,554,415.12	13.20%
5	租户 D	15,566,797.48	13.21%
6	租户 D1	112,884.71	0.10%
7	租户 E	12,217,519.00	10.37%
合计		**80,233,596.29**	**68.10%**

注 1：租户 A1 为租户 A 的关联方，租户 D1 为租户 D 的关联方。

经核查，租户 A、租户 A1、租户 B、租户 C、租户 D、租户 D1、租户 E 均为市场化租户，与原始权益人均不存在关联关系。

重要现金流提供方经营合同签订情况如下表所示：

表 5-6-4-2：重要现金流提供方经营合同签订情况

序号	租户名称	租赁面积（平方米）	租赁起始日[18]	租赁到期日	剩余租赁期限[19]
1	租户 A（含 A1）	66,289.48	2021/4/1（60,145.19 平方米） 2021/4/16（6,144.29 平方米）	2023/5/10	6 个月内
2	租户 B	18,528.00	2018/12/15	2025/11/13	2-3 年
3	租户 C	52,520.40	2022/1/1	2023/12/31	1 年

[18]仅为正在执行的租赁合同的租赁起始日。
[19]此处为截至尽职调查基准日的剩余租赁期。

序号	租户名称	租赁面积（平方米）	租赁起始日[18]	租赁到期日	剩余租赁期限[19]
4	租户 D	40,424.26	2020/12/1（34,274.02 平方米） 2022/1/24（6,150.24 平方米）	2025/11/30	2-3 年
5	租户 D1[20]	354.96	2020/12/1	2024/3/31	1-2 年
		59.16	2021/7/1	2024/3/31	1-2 年
6	租户 E	29,243.34	2021/6/1(18,528.00 平方米) 2021/9/26(5,460.54 平方米) 2021/11/01(2,000 平方米) 2021/11/10(3,254.80 平方米)	2023/6/30(23,782.80 平方米) 2023/11/13(5,460.54 平方米)	6-12 个月
合计		**207,419.60**			

3、租户 A 及其关联方 A1

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于间接控股主体公司官网、国家企业信用信息公示系统、所属集团公司的年度报告、天眼查网站等，租户 A 及租户 A1 为两家区域性的供应链管理公司，属于某领先供应链管理有限公司 的关联方。该领先供应链管理有限公司是一家客户价值驱动的全球化产业互联网公司，把物流产业的运营、场景、设施和互联网技术做深度融合，搭建了全球化物流网络。

经核查，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 A 及其关联方 A1 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查所属集团公司公开披露的近三年的年度报告及报告中租户 A 及其关联方 A1 对应业务板块财务数据，以及租户 A 及其关联方 A1 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，基金管理人、计划管理人未发现租户 A 及其关联方 A1 财务情况存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，基金管理人、计划管理人认为租户 A 及其关联方 A1 履约能力稳定。

经核查，截至尽职调查基准日，租户 A 及其关联方 A1 无公开披露的主体信用评级。经基金管理人、计划管理人查阅国际评级机构对所属集团公司的境外主体评级结果为投资级。

[20]租户 D1 先后签署了 2 份租赁合同，租赁不同单元，此处按 2 份租赁合同的具体内容分别进行列示。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局广东省税务局网站（http://guangdong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局广东省（江门）税务局网站（https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/jmsw/jmsw_index.shtml），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 A 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局浙江省税务局网站（http://zhejiang.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局浙江省税务局（杭州）网站（http://zhejiang.chinatax.gov.cn/hangzhou/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 A1 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 A 及其关联方 A1 的境内股权结构，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 A 及关联方 A1 为市场化租户，与原始权益人均不存在关联关系。租户 A 及其关联方 A1 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下：

表 5-6-4-3：租户 A 及其关联方 A1 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
A	2017 年 10 月 1 日	普洛斯江门鹤山物流园	2,744,271.84	1,853,330.30	20,920,935.01
A1	2019 年 10 月 21 日	普洛斯江门鹤山物流园	811,819.24	-	529,571.00

经核查租户 A 及其关联方 A1 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 A 及其关联方 A1 作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。普洛斯江门鹤山物流园现金流受单一客户影响较大，2020 年、2021 年及 2022 年，该客户占普洛斯江门鹤山物流园收入的比例分别为 95.00%、58.58%和 57.65%。

租户 A 及其关联方 A1 为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作均为市场化租赁业务。2022 年度租户 A 及其关联方 A1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 18.21%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

经核查租户 A 及其关联方 A1 经营合同签订情况及市场情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，相关合作情况稳定，未出现欠缴租金、提前退租等情况，在合同履约期限内，其履约情况稳定。且本次拟购入基础设施项目为市场化经营的高标仓，市场化程度高、市场需求旺盛，外部管理机构设置有合理的换租及招租制度，可以保证仓储物流资产的经营稳定性。

4、租户 B

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于国家企业信用信息公示系统、控股股东近三年财务报告及报告中对应的该租户财务信息、所属集团公司 2022 年度跟踪评级报告等，租户 B 为一家物流公司，是某上市港口企业的下属子公司，在港口物流领域处于行业领先地位。

经核查，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 B 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查控股股东近三年财务报告及报告中对应的该租户财务信息，以及租户 B 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，基金管理人、计划管理人未发现租户 B 财务情况存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，基金管理人、计划管理人认为租户 B 履约能力稳定。

经核查，截至尽职调查基准日，租户 B 无公开披露的主体信用评级。经基金管理人、计划管理人查阅所属集团公司 2022 年度跟踪评级报告，所属集团公司境内评级为 AAA 级。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局山东省税务局网站（https://shandong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局青岛市税务局网站（http://qingdao.chinatax.gov.cn/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 B 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 B 的境内股权结构，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 B 为市场化租户，与原始权益人不存在关联关系。

租户 B 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下：

表 5-6-4-4：租户 B 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
B	2018 年 10 月 6 日	普洛斯青岛前湾港国际物流园	23,857,763.31	19,849,922.40	15,331,473.97

经核查租户 B 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 B 作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

租户 B 为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作为市场化租赁业务。2022 年度租户 B 提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 13.01%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

租户 B 合计租赁面积为 40,805.00 平方米，租户 B 的租约已于 2022 年 11 月 13 日到期，目前已经完成续租 18,528.00 平方米，续租期限为 3 年。因租户 B 内部业务调整，剩余租赁面积将不再续租，运营团队已同步接洽前期储备的潜在意向租户，园区内一存量跨境电商租户已经签署扩租协议，合计扩租面积为 14,262.62 平方米。

经核查租户 B 经营合同签订情况及市场情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，相关合作情况稳定，未出现欠缴租金、提前退租等情况，在合同履约期限内，其履约情况稳定。且本次拟购入基础设施项目为市场化经营的高标仓，市场化程度高、市场需求旺盛，外部管理机构设置有合理的换租及招租制度，可以保证仓储物流资产的经营稳定性。

5、租户 C

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、控股股东近三年财务报告、所属集团公司 2022 年度第一期中期票据募集说明书、所属集团公司主体长期信用评级报告等，租户 C 为某央企物流集团的区域性子公司，业务方向主要是根据客户的特性和物流需求，提供采购物流、生产物流、分销物流、售后物流、逆向物流等全套的供应链解决方案，在当地业务布局广泛，具有领先地位。

经核查，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 C 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查所属集团公司公开披露的近三年的财务报告、所属集团公司 2022 年度第一期中期票据募集说明书、所属集团公司主体长期信用评级报告、以及租户 C 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，基金管理人、计划管理人未发现租户 C 财务情况存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，基金管理人、计划管理人认为租户 C 履约能力稳定。

经核查，截至尽职调查基准日，租户 C 无公开披露的主体信用评级。经基金管理人、计划管理人查阅所属集团公司主体长期信用评级报告，截至尽职调查基准日，所属集团公司境内评级为 AAA 级。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台

（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局四川省税务局网站（https://sichuan.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局四川省税务局（泸州）网站（https://sichuan.chinatax.gov.cn/lzs/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 C 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 C 的境内股权结构，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 C 为市场化租户，与原始权益人不存在关联关系。

租户 C 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下：

表 5-6-4-5：租户 C 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
C	2016 年 3 月 17 日	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	18,264,571.11	15,269,395.05	15,554,415.12

经核查租户 C 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 C 作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

租户 C 为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作为市场化租赁业务。2022 年度租户 C 提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 13.20%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

6、租户 D 及其关联方 D1

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司控股股东官网、国家企业信用信息公示系统等，租户 D 及其关联方 D1 均为某一区域性物流龙头企业的子公司，该区域性物流龙头企业是一家为客户提供集物流规划、物流管理、综合服务为一体的第三

方物流企业，也是国内“智慧物流”业务领域的现代物流企业之一，在所在区域具有领先优势。

经核查，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 D 及其关联方 D1 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查公司控股股东官网，以及租户 D 及其关联方 D1 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，基金管理人、计划管理人未发现租户 D 及其关联方 D1 财务情况存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，基金管理人、计划管理人认为租户 D 及其关联方 D1 履约能力稳定。经核查，截至尽职调查基准日，租户 D 及其关联方 D1 无公开披露的主体信用评级。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局广东省税务局网站（http://guangdong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局广东省（江门）税务局网站（https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/jmsw/jmsw_index.shtml），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 D 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局重庆市税务局网站（http://chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/）、国家税务总局重庆市税务局（巴南区）网站（http://chongqing.chinatax.gov.cn/qxtax/bn/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前

述网站公布的信息中租户 D1 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 D 及其关联方 D1 的境内股权结构，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 D 及其关联方 D1 为市场化租户，与原始权益人均不存在关联关系。租户 D 及其关联方 D1 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下:

表 5-6-4-6：租户 D 及其关联方 D1 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
D	2020 年 12 月 01 日	普洛斯江门鹤山物流园	1,154,206.88	13,786,443.48	15,566,797.48
D1	2018 年 12 月 01 日	重庆普南仓储服务有限公司	486,501.39	103,156.26	112,884.71

经核查租户 D 及其关联方 D1 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 D 及其关联方 D1 作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

租户 D 及其关联方 D1 均为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作均为市场化租赁业务。2022 年度租户 D 及其关联方 D1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 13.31%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

租户 D1 的租约已于 2023 年 1 月 31 日到期，其中 354.96 平方米为仓库，59.16 平方米为员工宿舍。目前，该租户已续约。

经核查租户 D 及其关联方 D1 经营合同签订情况及市场情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，相关合作情况稳定，未出现欠缴租金、提前退租等情况，在合同履约期限内，其履约情况稳定。且本次拟购入基础设施项目为市场化经营的高标仓，市场化程度高，市场需求旺盛，外部管理机构设置有合理的换租及招租制度，可以保证仓储物流资产的经营稳定性。

7、租户 E

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、公司控股股东官网、国家企业信用信息公示系统等，租户 E 为一家供应链管理有限公司，是某跨境供应链管理公司的控股子公司，该跨境供应链管理公司采用先进的电商仓储管理系统（WMS）以及订单管理系统（OMS），在当地拥有专业的通关团队和丰富的社会资源，为客户提供成本合理、服务优质、运作安全的跨境电商物流仓储解决方案。

经核查，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 E 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查公司官网、公司控股股东官网，以及租户 E 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，基金管理人、计划管理人未发现租户 E 财务情况存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，基金管理人、计划管理人认为租户 E 履约能力稳定。经核查，截至尽职调查基准日，租户 E 无公开披露的主体信用评级。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局山东省税务局网站（https://shandong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局青岛市税务局网站（http://qingdao.chinatax.gov.cn/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 E 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 E 的境内股权结构，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 E 为市场化租户，与原始权益人不存在关联关系。

租户 E 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下：

表 5-6-4-7：租户 E 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
E	2021 年 6 月 1 日	普洛斯青岛前湾港国际物流园	-	5,405,711.07	12,217,519.00

经核查租户 E 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，租户 E 作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

租户 E 为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作为市场化租赁业务。2022 年度租户 E 提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 10.37%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

经核查租户 E 经营合同签订情况及市场情况，基金管理人、计划管理人认为，截至尽职调查基准日，相关合作情况稳定，未出现欠缴租金、提前退租等情况，在合同履约期限内，其履约情况稳定。且本次拟购入基础设施项目为市场化经营的高标仓，市场化程度高、市场需求旺盛，外部管理机构设置有合理的换租及招租制度，可以保证仓储物流资产的经营稳定性。

综上所述，基金管理人、计划管理人认为，重要现金流提供方及其关联方与拟购入项目公司间的合作均为市场化租赁业务，经营情况稳定，未发现重要现金流提供方及其关联方存在严重违法失信行为。截至尽职调查基准日，重要现金流提供方及其关联方作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

（五）调查结论

经调查，拟购入基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，租金及管理费基于市场化定价；收入均来自于市场化租户，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

拟购入基础设施项目近三年内总体保持盈利，经营性净现金流为正；拟购入基础设施项目现金流持续、稳定，近三年未出现显著异常波动。

拟购入基础设施项目租金及管理费来源合理分散，来源于 24 个市场化租户；2022 年度，租户 A 及其关联方 A1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金

流总额的 18.21%；租户 B 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.01%；租户 C 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.20%；租户 D 及其关联方 D1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.31%，租户 E 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 10.37%。重要现金流提供方历史租金支付情况正常，目前租赁情况正常，换租风险可控。

七、拟购入基础设施资产的估值情况

根据经戴德梁行按照与首次发行一致的评估方法对拟购入基础设施项目进行评估并出具的估价报告以及《资产评估法》的相关规定，由于拟购入基础设施资产为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据拟购入基础设施资产的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次估价拟购入基础设施资产价值的评估方法。

（一）经营收入假设

1、租金的预测

本次拟购入基础设施资产可租赁面积合计 455,575.20 平方米。截至 2022 年 12 月 31 日，已出租面积合计 398,458.35 平方米，时点平均出租率为 87.46%。本次测算已签约部分收入采用签约租金进行测算，空置部分或租约到期后采用市场租金进行测算。

戴德梁行对估价对象的比准租金单价进行了测算。测算采用比较法，首先分别选择三个区位状况、实体状况较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后估价对象的比准市场租金，测算情况详见戴德梁行出具的估价报告。本次拟购入基础设施资产的比准租金及管理费结果如下:

表 5-7-1-1：比准市场租金及管理费预测假设

序号	项目名称	比准租金及管理费单价 （元/平方米/月）
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	33.46
2	普洛斯江门鹤山物流园	29.81
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	20.08

备注：上述租金、管理费均不含增值税。

2、出租率及损失假设

根据评估机构戴德梁行市场调研，包括估价对象所在区域产业、交通、仓储物流市场供给和需求情况，结合历史出租率情况，拟购入基础设施资产历史期及未来预测期出租率情况如下：

表 5-7-1-2：拟购入基础设施资产历史期及未来预测期出租率

项目名称	2020 年期间出租率实际	2021 年期间出租率实际	2022 年期间出租率实际	截至 2022 年 12 月末时点出租率	预测期期间出租率
普洛斯青岛前湾港国际物流园	96%	70%[1]	94%	98%	97%
普洛斯江门鹤山物流园	67%[1]	93%	92%	86%	至2024年90%，后续维持在95%水平
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	77%	83%	78%	82%	2023年71%，2024年76%，2025年81%,2026年87%,2027年及后续维持在92%水平
合计	**80%**	**82%**	**86%**	**87%**	**2023年出租率为83%，2024年出租率为86%**

注：1、普洛斯青岛前湾港国际物流园 2021 年和普洛斯江门鹤山物流园 2020 年出租率较低主要原因是普洛斯青岛前湾港国际物流园二三期仓库、普洛斯江门鹤山物流园二期仓库分别于 2021 年 1 月和 2019 年 11 月建成交付使用，存在一定的爬坡期，因此影响当年出租率

根据与拟购入基础设施资产所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前免租期等因素存在都有可能带来租金损失。根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次拟购入基础设施资产所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，假设普洛斯青岛前湾港国际物流园每次更新租期时有效的年均免租期及空闲期分别为 5 天，假设普洛斯江门鹤山物流园和普洛斯（重庆）城市配送物流中心每次更新租期时有效的年均免租期及空闲期分别为 10 天。

3、增长率预测

预测期内存续租约租金增长率按照合同约定条件进行计算，到期租约参考戴德梁行预测的市场租金水平进行计算。

表 5-7-1-3：现有租约租金及物业管理服务费年增长率

序号	项目名称	现有租约租金及物业管理服务费年增长率
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	2%-4%
2	普洛斯江门鹤山物流园	4%
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	4%

经计算，拟购入基础设施资产除个别现有租约的租金年增长率较其它合同存在差异，其他现有租约合同基本保持一致的租金年增长率。现有租约的租金年增长率为2%-4%，故预测期假定租金年增长率与现有租约基本保持一致。

戴德梁行根据拟购入基础设施资产历史运营情况、类似仓储物流基础设施的历史表现区域仓储物流基础设施的市场状况，预计拟购入基础设施资产预测期租金及管理费增长率如下:

表 5-7-1-4：市场租金及管理费增长率预测假设

序号	项目名称	预测期增长率
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	预测期第 1 年租金不增长，以后每年增长率为 3%
2	普洛斯江门鹤山物流园	预测期第 1 年租金不增长，第 2-3 年每年增长率为 4%，以后每年增长率为 3%
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	预测期前 2 年每年增长率为 0%，第 3-10 年每年增长率为 4%，以后每年增长率 3%

注：评估基准日为 2022 年 12 月 31 日，预测期第 1 年为 2023 年度，预测期第 2 年为 2024 年度，此后类推。

（二）经营支出假设

经营支出包括运营支出和非运营支出，运营支出主要为综合管理服务费和物业服务费，非运营支出包括各项税费和资本性支出。

1、运营支出

a.综合管理服务费

包括一般行政管理费及市场营销费，目前假设为运营收入（不含增值税）*1.2%;

b.物业服务费

2023 年度为 0.0728 元/平方米/天，以后每年 4%递增；以建筑面积为计算基数。

2、非运营支出项

a.增值税

根据《营业税改增值税试点实施办法》及《营业税改增值税试点有关事项的规定》中相关计税规定，项目公司租金收入适用 5%（简易征收）和 9%（一般纳税人）两档税率，管理费收入的税率为 6%。各拟购入项目公司租金及管理费增值税计税标准如下:

表 5-7-2-1：各拟购入项目公司租金及管理费增值税计税标准

费用类型	费用名称及计费标准	税率
增值税	租金-VAT： 普洛斯青岛前湾港国际物流园：简易征收 5%（一期）、一般征收 9%（二、三期） 普洛斯江门鹤山物流园：9% 普洛斯（重庆）城市配送物流中心：简易征收 5%（一期 A1-A6、三期 B5、B6、B7、B9）、一般征收 9%（二期 B1-B4）	5.00%；9.00%
	管理费-VAT：一般征收	6.00%

b.附加税

根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、消费税同时缴纳。教育费附加按增值税的 3%计算；根据《关于统一地方教育附加政策有关问题的”通知》（财综[2010]98 号），各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。

教育费附加及地方教育附加=增值税×（2%+3%）

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，城市维护建设税以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、为计税依据，分别与产品税、增值税同时缴纳。纳税人所在地在市区的税率为 7%，本次预测对象城市维护建设税按增值税的 7%计算。

城市维护建设税=增值税×7%

各个项目有所差别，具体情况如下：

表 5-7-2-2：各拟购入项目公司附加税税率

名称	附加税税率
普洛斯青岛前湾港国际物流园	12%
普洛斯江门鹤山物流园	12%
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	12%

c.保险

包括财产一切险、营业中断险和公众责任险，财产一切险、营业中断险取费依据为建筑物保额，公众责任险取费依据为建筑面积。

d.房产税

从价计征，按房产原值的 70%的 1.2%收取；从租计征，按租金收入的 12%收取。

e.土地使用税

按土地面积计为每年每平方米 6-9.6 元（各公司根据当地标准缴纳），具体如下:

表 5-7-2-3：各拟购入项目公司土地使用税计税标准

名称	土地使用税计税标准
普洛斯青岛前湾港国际物流园	9.6 元/平方米
普洛斯江门鹤山物流园	6 元/平方米
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	8 元/平方米

f.印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，财产租约合同税率为 0.1%，本次预测印花税采用收入的 0.1%。

印花税=收入（不含税）×0.1%

（三）资本性支出假设

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在标的收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。预计拟购入基础设施资产 2023 年度及 2024 年度资本性支出金额如下:

表 5-7-3-1：资本性支出预测

单位：万元

序号	项目名称	计提标准（元/平方米/天）	2023 年度	2024 年度
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	0.02	88.15	88.15
2	普洛斯江门鹤山物流园	0.02	88.57	88.57
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	0.02	152.96	152.96

（四）其他重要参数及假设

拟购入基础设施资产采用收益法估价时，就运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，估值涉及的重要参数情况详见下表：

表 5-7-4-1：拟购入基础设施资产估值涉及的重要参数

序号	项目名称	土地到期日	价值时点有效租户数	价值时点出租率	价值时点有效租金单价（元/平方米/月）[21]	收益法折现率假设
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	2057 年 9 月 17 日	6	98.19%	30.83	8.50%
2	普洛斯江门鹤山物流园	2065 年 2 月 12 日	2	85.70%	29.68	8.75%
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	2063 年 2 月 27 日	16	82.11%	19.78	8.00%
合计		**-**	**24**	**87.46%**	**25.80**	**-**

其中截至 2022 年 12 月 31 日，物流园距土地到期日的剩余期限分布情况如下：

表 5-7-4-2：物流园所土地剩余期限情况

	建筑面积（平方米）	占比
35 年＜剩余期限≤40 年	607,304.00	72.96%
40 年＜剩余期限≤45 年	225,122.66	27.04%
合计	**832,426.66**	**100.00%**

（五）估值结果及其与账面价值的差异情况

根据戴德梁行出具的估价报告，截至 2022 年 12 月末，3 个拟购入基础设施资产估值合计 15.72 亿元，由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。

截至 2021 年 12 月末，3 个拟购入基础设施资产账面价值合计 10.56 亿元，物业增值合计 5.16 亿元，物业增值率 48.79%；其中拟购入基础设施资产账面原值合计 12.99 亿元，累计折旧合计 2.42 亿元，剔除累计折旧影响的物业增值率为 21.03%。拟购入基础设施资产估值与账面价值的比较情况详见下表：

[21] 价值时点有效租金单价：价值时点已签约租金及管理费（不含税）单价金额

表 5-7-5-1：拟购入基础设施资产估值情况

项目名称	截至 2022 年 12 月 31 日评估值（万元）	评估值单价（元/平方米）	截至 2021 年 12 月 31 日账面价值[1]（万元）	账面原值（万元）	截至 2021 年 12 月 31 日累计折旧（万元）	物业增值（万元）	增值率[2]
普洛斯青岛前湾港国际物流园	56,200.00	4,654	27,769.57	33,466.02	5,696.45	28,430.43	102.38%
普洛斯江门鹤山物流园	50,800.00	4,187	33,534.00	38,377.67	4,843.67	17,266.00	51.49%
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	50,200.00	2,396	44,345.47	58,036.71	13,691.24	5,854.53	13.20%
合计	**157,200.00**	**3,481**	**105,649.04**	**129,880.40**	**24,231.36**	**51,550.96**	**48.79%**

注 1：账面价值指账面净值，即账面原值-累计折旧；

注 2：增值率=（截至 2022 年 12 月 31 日评估值-截至 2021 年 12 月 31 日账面价值）/截至 2021 年 12 月 31 日账面价值，拟购入项目公司自 2022 年 1 月 1 日起对投资性房地产会计计量方法由成本法变更为公允价值模式，故该表中账面价值对比时间点为 2021 年末。

八、基础设施资产的现金流预测

（一）拟购入基础设施资产现金流预测

根据戴德梁提供的估价报告及上述相关假设，拟购入基础设施资产 2023 年、2024 年及 2025 年现金流预测情况详见下表。该预测是在戴德梁行基于一定假设测算的，相关假设存在一定不确定性，因此本预测结果不代表对拟购入基础设施资产运行期间实际现金流的保证。下述现金流预测是对拟购入基础设施资产现金流情况的分析，基金未来两年可分配金额预测情况，请参考基金可供分配金额测算报告。

表 5-8-1-1：拟购入项目公司未来三年现金流情况

单位：元

项目	2023 度	2024 年度	2025 年度
运营收入合计	**120,630,347**	**123,729,601**	**133,494,056**
运营净收益合计	**83,969,889**	**86,350,966**	**94,950,423**
一、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司（普洛斯青岛前湾港国际物流园）			
运营收入	44,623,938	45,112,583	48,625,278
运营净收益	33,485,775	33,776,826	36,778,281
二、鹤山普洛斯物流园有限公司（普洛斯江门鹤山物流园）			
运营收入	40,154,129	42,491,579	45,220,651
运营净收益	29,994,782	31,947,447	34,381,684
三、重庆普南仓储服务有限公司（普洛斯（重庆）城市配送物流中心）			

项目	2023 度	2024 年度	2025 年度
运营收入	35,852,280	36,125,439	39,648,127
运营净收益	20,489,332	20,626,693	23,790,458

注：1、运营净收益=运营收入（不含增值税）-运营支出-非运营支出-资本性支出，其中运营支出包括物业服务费、综合管理服务费，非运营支出包括增值税附加税、土地使用税、房产税、保险费等，运营收入、运营净收益预测值均取自《估价报告》；

2、历史现金流中，“物业管理费”包括物业服务费和综合管理服务费，其中综合管理服务费上海普洛斯收取的部分=运营收入（不含增值税）*3.0%。未来，上海普洛斯作为外部管理机构，将向项目公司收取的“综合管理服务费”=运营收入（不含增值税）*1.2%;

3、上述经营现金流中未考虑未来上海普洛斯受基金管理人委托而向项目公司收取的运营管理费中的“管理咨询服务费”。

（二）基础设施资产可供分配金额测算

根据毕马威出具的《基金可供分配金额测算报告》，2023 年和 2024 年已持有基础设施项目模拟可供分配金额分别为 261,676,764.91 元、267,254,396.08 元。2023 年和 2024 年拟购入基础设施项目模拟可供分配金额分别为 83,693,923.40 元、88,291,074.29 元。

基础设施资产预测期模拟可供分配金额计算表如下:

表 5-8-2-2：预测期基金模拟可供分配金额计算表

单位：元

名称	2023 年预测	2024 年预测
净利润	**40,202,374.85**	**49,816,334.27**
税息折旧及摊销前利润调整项		
基础设施项目资产的折旧与摊销	335,074,768.11	339,495,744.57
利息支出	7,683,412.99	7,683,412.99
所得税费用	-65,715,848.79	-62,752,875.88
税息折旧及摊销前利润	**317,244,707.16**	**334,242,615.95**
可供分配金额调整项		
(一) 当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,734,000,000.00	
1.1 购买项目公司股权的支出	-854,138,779.26	
1.2 偿还项目公司于预测期期初的借款	-547,610,356.89	
1.3 支付对原始权益人宣告的股利	-307,031,602.83	
1.4 偿付项目公司于预测期期初的应付利息	-25,219,261.02	
(五) 支付的利息及所得税费用	-24,545,354.13	-28,717,795.68

名称	2023 年预测	2024 年预测
5.1 专项计划利息收入增值税	-7,683,412.99	-7,683,412.99
5.2 项目公司当期所得税费用	-16,861,941.14	-21,034,382.69
(六) 应收和应付项目的变动	824,498.75	-6,206,131.95
6.1 应收及应付款项的变动	16,799,249.96	4,059,493.59
6.2 租金收入会计计量金额与实收租金的差异	-3,557,431.76	-402,641.98
6.3 支付的租赁佣金	-12,417,319.45	-9,862,983.56
(七) 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	-28,695,367.68	-13,540,333.27
7.1 重大资本性支出	-15,718,907.25	-12,694,800.00
7.2 预留经营活动所需现金	-12,976,460.43	-845,533.27
(八) 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	1,814,542,204.21	69,767,115.32
8.1 基础设施基金发行份额募集的资金	1,734,000,000.00	-
8.2 期初现金余额	80,542,204.21	69,767,115.32
可供分配金额	**345,370,688.31**	**355,545,470.37**
预测分配金额	**345,370,688.31**	**355,545,470.37**

（三）拟购入基础设施资产可供分配金额测算

根据毕马威出具的《基金可供分配金额测算报告》，本基金拟购入的基础设施项目 2023 年全年、2024 年全年模拟可供分配金额计算表如下:

表 5-8-3-1：预测期拟购入基础设施资产模拟可供分配金额计算表

单位：元

名称	2023 年预测	2024 年预测
净利润	**9,631,725.78**	**9,835,575.34**
税息折旧及摊销前利润调整项		
基础设施项目资产的折旧与摊销	81,586,925.33	83,080,727.87
利息支出	1,870,772.89	1,870,772.89
所得税费用	-14,644,841.81	-14,406,588.15
税息折旧及摊销前利润	**78,444,582.19**	**80,380,487.95**

名称	2023 年预测	2024 年预测
可供分配金额调整项		
(一) 当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,734,000,000.00	
1.1 购买项目公司股权的支出	-854,138,779.26	
1.2 偿还项目公司于预测期期初的借款	-547,610,356.89	
1.3 支付对原始权益人宣告的股利	-307,031,602.83	
1.4 偿付项目公司于预测期期初的应付利息	-25,219,261.02	
(五) 支付的利息及所得税费用	-5,658,534.14	-6,847,213.44
5.1 专项计划利息收入增值税	-1,870,772.89	-1,870,772.89
5.2 项目公司当期所得税费用	-3,787,761.25	-4,976,440.55
(六) 应收和应付项目的变动	12,826,431.05	-3,683,516.16
6.1 应收及应付款项的变动	23,114,221.95	3,374,227.47
6.2 租金收入会计计量金额与实收租金的差异	-7,272,790.90	-3,802,743.63
6.3 支付的租赁佣金	-3,015,000.00	-3,255,000.00
(七) 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	-22,460,759.91	-3,325,799.38
7.1 重大资本性支出	-3,296,907.25	-3,296,800.00
7.2 预留经营活动所需现金	-19,163,852.66	-28,999.38
(八) 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	1,754,542,204.21	21,767,115.32
8.1 基础设施基金发行份额募集的资金	1,734,000,000.00	
8.2 期初现金余额	20,542,204.21	21,767,115.32
可供分配金额	**83,693,923.40**	**88,291,074.29**
预测分配金额	**83,693,923.40**	**88,291,074.29**

第六章 持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人

根据基金管理人及 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 说明，截至 2022 年 12 月 31 日，自身及其关联方、一致行动人合计持有基础设施基金份额比例不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人为 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited。

根据《第一大基金持有人香港法律意见书》并基于 GLP Capital Investment 4 出具的《董事证明书》，GLP Capital Investment 4 在该法律意见书出具日的前一年内，不存在未履行向本基金的投资者作出的公开承诺的情形，GLP Capital Investment 4 在该法律意见书出具日的前三年内，不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。符合《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》第七条第（六）项及第（七）项规定的条件。

第七章 拟购入基础设施项目的风险揭示

本风险揭示章节揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明拟购入基础设施项目的所有风险。投资和运营拟购入基础设施项目可能面临以下风险，包括但不限于:

一、仓储物流行业的风险

（一）宏观经济环境变化可能导致的行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，居民消费水平的提高，以及电商、品牌零售、第三方物流等行业的增长，城市群的发展，以及行业相关政策的支持，为仓储物流行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。若未来上述因素对仓储物流行业的发展趋势造成重大不利影响，对仓储物流资产产生的不利改变包括但不限于:

（1）租户继续租赁以及及时支付租金的能力下降;

（2）新增租户的拓展以及现有租户的留存更加困难，对维持高出租率及租金水平产生负面影响;

（3）拟购入基础设施项目租金收入水平和收入面临下行压力;

（4）拟购入基础设施资产的估值下跌;

（5）拟购入基础设施项目出售处置的时间延长，难度增加;

（6）拟购入基础设施项目寻求外部借款的条件恶化，可能无法获得充足必要融资或被动接受更苛刻的融资条件;

（7）一家或多家保险公司无法兑现承诺;

（8）交易对手风险增加（任何交易对手无法按照交易条款履行责任）。

（二）城市规划及拟购入基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险

随着城市规模的日益扩大，仓储设施所在地区可能发生城市用地规划、产业规划、园区政策、保税区政策等的调整，导致拟购入基础设施项目周边的产业结构发生变化，影响租户需求，进而对拟购入基础设施项目的经营产生不利影响。

此外，拟购入基础设施项目所在区域的便利设施关闭，交通运输网络发生变化，交通基础设施停运、公交设施关闭、迁址，交通枢纽的地位改变，由于兴建项目而导致交通受阻等，可能导致拟购入基础设施项目交通条件或作为仓储物流节点的重要性地位发生改变，影响项目的租户吸引力，对项目经营造成不利影响。

（三）相关政策法规发生变化的风险

仓储物流行业受到大量法律和行政法规的约束和影响，相关法律及强制性规定要求的变化，包括国家宏观经济政策、地方政府、园区及管委会对相关政策作出调整，均可能对拟购入基础设施项目的运营产生影响。

（四）行业竞争加剧的风险

仓储物流是充分市场化的行业，行业整体竞争情况可能加剧。同时，拟购入基础设施项目周边可能出现新增项目供应，与之形成竞争关系，从而影响拟购入基础设施项目的出租率及租金水平。另外，仓储物流基础设施项目的硬件水平逐渐提高，大数据、物联网、人工智能、机器人等科学技术逐渐渗透仓储物流行业，可能对拟购入基础设施项目的设计和硬件配置提出特殊的要求，使现存项目需要通过改造升级以适应新的市场需求。

二、基础设施基金的投资管理风险

（一）基金投资的交易风险

1、基金投资的交割风险

在本次发行的交易结构中，基金扩募并认购第 2 期基础设施资产支持专项计划的全部份额后，计划管理人（代表第 2 期资产支持专项计划）将根据拟购入项目公司《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的拟购入项目公司 100%股权，并根据《第 2 期专项计划股东借款合同》通过股东借款的形式完成对拟购入项目公司的债权投资，上述流程涉及的交易参与主体较多，涉及第 2 期专项计划的设立备案，且其中包括境外主体，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金扩募后因政策变动或操作风险导致拟购入基础设施项目无法按时完成交割的风险。

根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的相关约定，在股权收购价款支付前，拟购入项目公司原股东需履行相关事项以满足付款前置条件，若拟购入项目公司原股东无法及时达成或最终无法达成《第 2 期专项计划股权转让协议》约定的任一前置条件，则可能对股权转让的完成时间或股权转让的成功交割造成一定影响。此外，鉴于拟购入项目公司为外商独资企业（WFOE），相关股权转让事项还需事先与有关主管部门进行沟通并完成税务备案、外商投资企业信息登记变更、预缴税款和工商变更等操作流程。鉴于前述操作的复杂性和不确定性，存在无法及时完成标的股权转让和交割的风险。

根据《第 2 期专项计划股权转让协议》和《第 2 期专项计划股东借款合同》的相关约定，自第 2 期专项计划设立日起，基金通过第 2 期专项计划成为拟购入项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。该日之后，第 2 期专项计划将向各拟购入项目公司发放股东借款，用于拟购入项目公司向原股东支付分红款、偿付关联方借款等存量对外债务。由于进行境外股东分红需在工商变更前完成，因此第 2 期专项计划将在工商变更完成前发放股东借款，在工商变更完成后支付股权收购价款，上述安排将使工商变更等操作流程不确定性导致的交割风险进一步增加。

虽然原始权益人已承诺将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力，确保外部管理机构及各拟购入项目公司履行《第 2 期专项计划股权转让协议》和《第 2 期专项计划股东借款合同》项下之义务，并提供必要的支持，且基金管理人及计划管理人也将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各拟购入项目的交割按计划完成，但基金管理人及计划管理人无法完全保证上述承诺事项得以充分履行，或完全避免项目交割的相关风险。

2、股权转让前拟购入项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过第 2 期资产支持专项计划收购的拟购入项目公司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过第 2 期资产支持专项计划受让拟购入项目公司股权前，拟购入项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼、因固定资产投资管理手续瑕疵导致的不良后果、或有负债及其他或有事宜。如基础设施基金通过第 2 期资产支持专项计划受让拟购入项目公司股权后发生上述事项，可能影响拟购入项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

（二）拟购入基础设施项目运营风险

本基金基金合同生效后将投资的基础设施资产支持证券为“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”，基金将通过持有第 2 期基础设施资产支持证券全部份额，持有拟购入项目公司全部股权及对拟购入项目公司的债权，投资集中度高，收益率很大程度依赖于拟购入基础设施资产运营情况。

在基金运行期内，拟购入基础设施项目可能因经济环境变化、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拟购入基础设施资产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。拟购入基础设施资产运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

1、租赁的相关风险

本基金将投资的拟购入基础设施资产历史出租率情况良好，租金收入较为稳定，但仓储物流行业市场竞争激烈，拟购入基础设施项目在维持较高的出租率，并同时保持甚至提高租金水平方面，将持续面临市场竞争的挑战:

出租率降低或租金下调的风险：若全国或拟购入基础设施项目所在地宏观经济发展放缓，租户所属行业发展出现波动，当地政策和产业规划改变，以及电商和第三方物流企业自建仓储物流项目增多等影响，可能导致市场租赁需求降低。此外，区域新增土地供应以及竞争对手的加入可能增大拟购入基础设施项目周边可比高标物流仓库供给，若拟购入基础设施项目周边出现新增项目供应，与之形成竞争关系，可能对仓储物流项目的出租率及租金水平产生不利影响。与此同时，虽然基金结合存续租约和市场情况在可供分配金额预测中对未来租金水平及租金增长率进行了预估，但无法保证该等预测可以最终实现。

租约集中到期与招租的风险：截至 2022 年 12 月 31 日，本次扩募发售拟购入的基础设施资产将在 1 年内到期的租约租金金额占比为 60.13%。上述租约到期后若未能及时找到可替代承租人，可能产生空置面积和一定空置期，项目空置率提高将对基金收益产生不利影响。未来替换租户或存续租户续租的租金水平可能低于原有租约的租金价格，进一步对第 2 期专项计划收益造成不利影响。

提前退租的风险：根据部分租约的约定，部分提前退租的租户需要支付违约金或

租赁方有权扣留租赁押金，但是上述违约金或押金可能无法覆盖拟购入基础设施项目空置导致的全部租金损失。另外，部分租约约定，承租人若在约定时间窗口期提前告知租赁方退租计划，则无需承担提前退租的违约责任，或可重新协商租赁条件。

承租人集中度的风险：截至 2022 年 12 月 31 日，拟购入基础设施资产前十大承租人提供的现金流占同一时期拟购入基础设施资产现金流总额的 85.36%。普洛斯江门鹤山物流园现金流受单一客户影响较大，2020 年、2021 年及 2022 年，该客户占普洛斯江门鹤山物流园收入的比例分别为 95.00%、58.58%和 57.65%。前述贡献现金流占比较高的承租人若提前退租、拒绝履行租约或拖欠租金，或上述租约到期后未能及时找到可替代承租人，可能将对该基础设施资产的经营表现产生较大不利影响。

拟购入基础设施资产重要现金流提供方的相关风险：租户 A 及其关联方 A1、租户 B、租户 C、租户 D 及其关联方 D1、租户 E 为根据《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》所界定的重要现金流提供方及其关联方，2022 年度重要现金流提供方及其关联方贡献的现金流占拟购入基础设施项目同一时期的现金流总额比例为 68.49%。截至 2022 年 12 月 31 日，部分重要现金流提供方签订的租约将于一年内到期，存在续租情况不及预期进而影响未来现金流的风险。基础设施基金存续期内，若重要现金流提供方及其关联方出现退租、经营情况陷入困境或拒绝履约等情形，可能会对拟购入基础设施项目的现金流及估值产生不利影响。

2、运营支出及相关税费增长的风险

基金管理人及外部管理机构将尽力在满足租户使用需求的前提下，合理控制拟购入基础设施项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过项目运营收入增长的情况，从而导致拟购入基础设施项目净现金流的减少，包括但不限于：

1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，拟购入基础设施项目税项及其他法定支出的增加；

2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

3）拟购入基础设施项目购买分包服务成本的增加；

4）拟购入基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；

5）通胀率的上升，劳务成本的提高；

6）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

7）其他不可预见情况导致的支出增长。

随着拟购入基础设施资产使用期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。

3、维修和改造的相关风险

随着仓储物流基础设施的硬件水平逐渐提高，大数据、物联网、人工智能、机器人等科学技术逐渐渗透仓储物流行业，自动化分拣立体仓库的使用更加普遍，上述发展趋势对拟购入基础设施项目的设计和硬件配置提出更高和特殊的要求，拟购入基础设施资产在未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应新的市场需求。

拟购入基础设施项目维修和改造在不同阶段和不同程度上，需取得多项政府许可、监管批准和验收等。各项批准的授予取决于能否满足相关规定的若干条件，申请和达成相关条件可能因项目具体情况存在不确定性，导致维修和改造工程无法顺利开展，或无法通过相关验收。

拟购入基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、建设事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、相关技能的劳工短缺、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况，工期延误将减少拟购入基础设施项目的租金收入。

拟购入基础设施项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的招租情况可能无法达到预期水平，使改造投资的收益目标无法达成，对项目经营业绩产生不利影响。

基金运作期内将根据经营情况和资金需求，通过调整分红金额和对外借款余额等方式对现金余额进行管理，尽量维持合理的现金余额水平。尽管如此，仍可能出现现金余额无法满足拟购入基础设施项目维修和改造资本支出的情况，导致必要的拟购入基础设施项目维修和改造计划推迟，使拟购入基础设施项目无法在理想状态下运营。

上述事项的发生可能导致拟购入基础设施项目维修和改造无法按计划实施，拟购入基础设施项目租金损失或租金增长不达预期，对拟购入基础设施项目的现金流，外

部借款的偿还能力（若有），以及拟购入基础设施资产的估值和可分配现金金额均造成不利影响。

4、其他运营相关的风险

安全生产、环境保护和意外事件的风险：在开展拟购入基础设施项目运营、维修保养和改造过程中，需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在若干意外风险，拟购入基础设施项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件，发生上述意外可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致拟购入项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致拟购入基础设施项目经营中断，进一步导致基金及拟购入项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

保税区政策及条件变化可能导致的风险：普洛斯青岛前湾港国际物流园位于青岛市前湾保税港区内月湾路 5 号、7 号、8 号，属于青岛前湾保税港区内，青岛前湾保税港区是全国第二大外贸口岸、北方最大的集装箱港，是以保税区、保税物流园区以及临近港口整合转型升级形成的保税港区。如保税区内保税政策发生变化，则园区租约和运营可能会受到影响。

拟购入基础设施资产投保金额不足的风险：基金管理人将根据法律法规要求，通过拟购入项目公司对其所持有的拟购入基础设施资产进行投保，但受限于保险公司的法律法规和内部管理要求，商业保险合同中对拟购入基础设施资产的投保金额可能存在上限，从而可能出现基金运作期内发生拟购入基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；拟购入基础设施项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖拟购入基础设施项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对拟购入基础设施资产持有人利益产生风险。

未进行租约备案的风险：拟购入基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当确保基础设施项目中的物业持续合法合规地经营，如因外部管理机构原因导致其委托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、

监管部门等机构的经济处罚，扣减与所受经济处罚金额两倍等额的运营管理费。原始权益人、外部管理机构将积极督促项目公司根据各地房屋租赁主管部门要求，办理房屋租赁登记备案事宜，但仍可能因租约未备案受到处罚而影响运营情况，进而影响到基金投资人利益。

使用普洛斯商标的相关风险：“普洛斯”作为商标，最初由 ProLogis 于 2005 年在中国注册，类别分别为 36、37、42 和 44。普洛斯集团于 2009 年收购 ProLogis 中国业务时，受让了前述四项注册商标。目前“普洛斯”这一注册商标（注册类别 35、36、37、38、42 和 44）均为普洛斯集团所有。拟购入基础设施项目纳入基金以后，拟委托上海普洛斯作为外部管理机构履行部分运营管理职责，上海普洛斯及各拟购入项目公司将继续使用普洛斯商标开展业务。然而，与普洛斯商标相关的任何消极因素或不利市场信息可能导致对基金及项目公司的负面认知。另外，若外部管理机构不再由有权使用普洛斯商标的机构担任，或普洛斯商标持有人拒绝拟购入项目公司继续使用普洛斯商标，拟购入项目公司可能无法继续使用普洛斯商标开展业务。项目公司的运营业绩和基金的市场表现可能因此受到不利影响。

特定声誉风险：特定声誉风险是指由原始权益人、原始权益人实际控制人和外部管理机构的经营、管理及其他行为出现声誉风险事件导致对本基金的不利评价的风险。虽然基金财产独立于原始权益人和外部管理机构，原始权益人、原始权益人实际控制人和外部管理机构的声誉风险事件对基金资产安全和日常经营以及外部管理机构提供服务不存在实质影响，且基金管理人将通过舆情关注跟踪，持续完善声誉风险应对预案（包括外部管理机构服务能力受到实质不利影响时启动更换外部管理机构等），依法及时披露信息、加强投资者教育，但基金管理人无法保证在基金运作期内，本基金的运作与声誉情况不受到原始权益人、原始权益人实际控制人和外部管理机构之声誉风险事件的影响。

5、部分拟购入基础设施项目实际投资、税收及运营情况未达标风险

目前，部分拟购入基础设施项目存在项目前期实际投资、项目运营期税收及营业收入等经营指标未能达到就相应拟购入基础设施资产签署的投资协议、土地使用权出让合同及取得的立项核准/备案等文件中要求的投资强度、规模及/或纳税金额、营业收入等指标的情况。但上述文件没有明确规定或约定：（1）未达标情况会导致拟购入项目公司丧失其对拟购入基础设施资产的全部或部分权属，或者（2）未达标情况会导致

禁止或限制拟购入基础设施资产的相关转让或资产处置。如未来当地有关主管部门因此对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求拟购入项目公司追加投资或承担支付违约金等违约责任，可能会对基础设施基金/及第 2 期专项计划的运营造成负面影响。

普洛斯中国确认，截至 2023 年 2 月 21 日不存在因上述情况而受到相关协议签署方、主管部门行政处罚或行政监管措施，或被要求追加投资或承担违约责任或任何其他责任的情形。此外，普洛斯中国承诺，如未来因上述情况导致相关协议签署方、主管部门对拟购入项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求拟购入项目公司追加投资或承担支付违约金等违约责任或发生任何法律纠纷等情况的，普洛斯中国将最终承担相应责任并赔偿拟购入项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

（三）估值与现金流预测的风险

1、估值及公允价值变动的相关风险

拟购入基础设施资产的评估采用收益法，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于拟购入基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致拟购入基础设施资产的评估值并不代表对拟购入基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在拟购入基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若拟购入基础设施项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，拟购入基础设施的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。拟购入基础设施资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的拟购入基础设施资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内拟购入基础设施资产的价值变动情况。

2、基金可供分配金额预测风险

本基金可供分配金额主要由项目公司所持基础设施资产所产生的租金及管理费收入形成。在基金运行期内，拟购入基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《基金可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

3、拟购入基础设施资产部分可租赁面积运营时间较短的相关风险

普洛斯青岛前湾港国际物流园分三期建设，一期、二期、三期项目分别于 2014 年 3 月、2021 年 1 月、2021 年 1 月竣工并投入运营。截至本报告签署之日，普洛斯青岛前湾港国际物流园二期和三期的可租赁面积合计为 64,521.94 平方米，占全部可租赁面积的比例为 14.16%；以 2022 年 12 月当月收入为统计口径，普洛斯青岛前湾港国际物流园二期和三期项目收入合计为 216.02 万元/月，占汇总收入的比例为 21.01%。由于部分拟购入基础设施资产可租赁面积的运营时间较短，历史现金流表现可能无法充分反应出长期稳定的运营情况，租金涨幅、出租率、成本支出等相关运营假设存在一定的不确定性，不利于基础设施资产估值和可供分配金额预测获得准确的结果，增大业绩表现不达预测的风险。

（四）拟购入基础设施项目直接或间接对外融资的风险

基金可对外借款用于拟购入基础设施项目的日常运营、维修改造、基础设施项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中用于基础设施项目收购的借款金额不得超过基金净资产的 20%。运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，基金及拟购入基础设施项目可能无法取得充足的借款资金，对拟购入基础设施项目的正常维护改造及并购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而增加了基金对外借款的管理难度。

若拟购入基础设施项目直接或间接对外借入款项，而拟购入基础设施项目的经营现金流入不达预期，或拟购入基础设施项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括:

（1）拟购入基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息;

（2）基金或拟购入项目公司无法进一步获得外部借款;

（3）存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件;

（4）基金或拟购入项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等拟购入基础设施资产等措施;

上述事件的发生，对基金及拟购入项目公司的财务状况、现金流、可分配现金、二级市场交易价格等均可能造成不利影响。

（五）拟购入基础设施项目收购与出售的相关风险

区别于股票、债券等标准金融产品，拟购入基础设施项目的市场流动性和交易活跃程度受到基础设施项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，拟购入基础设施项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置拟购入基础设施项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离基础设施项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售拟购入基础设施项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行拟购入基础设施项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对拟购入基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。在本次交易中，根据《股权转让协议》的约定，各拟购入项目公司境外股东及上海普洛斯承诺，若拟购入项目公司因权利义务转移日前事由（无论披露与否）而导致于权利义务转移日后遭受任何的实际损失的，则各拟购入公司境外股东及上海普洛斯应向专项计划和/或拟购入项目公司做出足额赔偿。原始权益人及其控股股东、实际控制人根据相关法规承诺，如提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或拟购入基础设施项目权益，以确保本基金投资者和基金管理人的合法权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人及各拟购入项目公司境外股东可以充分履行相关承诺。

在项目公司运营出现较大困难时，基金可通过处置拟购入项目公司股权、拟购入项目公司股东债权和/或拟购入基础设施项目的权益来获得处置收入。受限于相关处置

变现程序和届时市场环境的影响，资产的处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。部分基础设施项目对外转让事项，可能受到当地相关政策法规及土地出让合同中的相关要求影响，需取得相关政府部门的同意或确认，进一步增加了基础设施项目转让的不确定性。上述拟购入基础设施项目目前已获得当地政府对同意原股东以转让 100%的股权的方式将基础设施项目纳入基础设施基金从而发行基础设施 REITs 项目的回函。基金运作期内若决定采用股权交易方式出售该仓储物流园，亦可能需要事先获得当地政府的同意。在极端情况下，本基金最终实现的变现资产可能将无法弥补投资本金，进而可能导致投资者亏损。

本基金存续期为 50 年，经基金份额持有人大会审议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期；进入清算期后，本基金面临拟购入基础设施项目的处置问题。由于拟购入基础设施项目流动性较差，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置的风险。

（六）土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）、《土地管理法》（2019 年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

拟购入基础设施资产的国有土地使用证/房地产权证/不动产权证书记载的土地使用权到期日分别介于 2057-2065 年之间，存在于基础设施基金到期前拟购入基础设施资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前各拟购入基础设施资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，

拟购入基础设施资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若发生土地使用权到期后被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金不足以覆盖拟购入基础设施项目估值或弥补经营损失的情况，基金及拟购入基础设施项目将受到重大不利影响。

（七）基础设施基金利益冲突与关联交易风险

1、关联交易风险

基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构、出售项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

根据本基金基金合同，计划管理人中金公司、拟购入基础设施项目的原始权益人普洛斯中国、外部管理机构上海普洛斯为本基金的关联方，本次交易及基金成立后继续聘任上海普洛斯担任本基金的外部管理机构等，构成本基金的关联交易，可能存在利益冲突的风险。前述关联交易将与本次交易相关议案一同提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。

2、利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人、外部管理机构之间的潜在利益冲突。本基金原始权益人及其同一控制下的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理了在拟购入基础设施资产所在同一县级行政区划范围内与基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（以下简称“竞品项目”），原始权益人实际控制的外部管理机构可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系，存在利益冲突风险。

（八）原始权益人的信用评级变动风险

在基金运作过程中，由于本基础设施证券投资基金所投资购入的基础设施项目交易对手方均为原始权益人，且外部管理机构为原始权益人的关联方。虽然基金财产独

立于原始权益人和外部管理机构，原始权益人及其实际控制人的信用评级变动对基金资产安全和日常经营以及外部管理机构提供服务不必然存在实质影响，但基金管理人无法保证在基金运作期内，本基金的运作、二级市场交易价格及声誉情况不受到原始权益人及其实际控制人信用评级变动的影响。

（九）不可抗力风险

本基础设施证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致基础设施证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，基础设施项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、基础设施项目的持续经营能力等造成不利影响，导致基础设施项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对基础设施项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

附件：拟购入项目公司近三年财务报表

一、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司近三年财务报表

普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的财务报告均按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制。

普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度财务报告已经由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

附表 1-1：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	25,790,303.16	13,953,115.16	10,387,079.97
应收账款	36,238.04	2,376,367.88	-
预付款项	1,923,887.89		
其他应收款	103,737,784.92	93,733,201.67	81,747,822.62
其他流动资产	627,246.96	2,395,301.00	3,407,356.73
流动资产合计	**132,115,460.97**	**112,457,985.71**	**95,542,259.32**
非流动资产：			
长期应收款	-	-	-
投资性房地产	562,000,000.00	277,695,736.51	291,791,379.96
递延所得税资产	-	-	46,034.97
其他非流动资产			
非流动资产合计	**562,000,000.00**	**277,695,736.51**	**291,837,414.93**
资产总计	**694,115,460.97**	**390,153,722.22**	**387,379,674.25**
流动负债：			
应付账款	68,523.57	4,764,282.96	34,981,053.88
预收款项	190,390.17	0.17	0.17
应交税费	5,685,842.24	2,076,168.66	1,820,123.90
其他应付款	8,913,075.65	7,289,212.54	7,018,214.81
一年内到期的非流动负债	5,241,602.32	5,108,976.56	3,261,123.93
流动负债合计	**20,099,433.95**	**19,283,640.89**	**47,080,516.69**
非流动负债：			

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
长期借款	87,354,718.38	89,739,547.46	61,961,354.75
递延所得税负债	70,928,346.55	12,160.23	-
非流动负债合计	**158,283,064.93**	**89,751,707.69**	**61,961,354.75**
负债合计	**178,382,498.88**	**108,990,348.58**	**109,041,871.44**
所有者权益:			
实收资本	278,428,198.62	278,428,198.62	278,428,198.62
资本公积	73.04	73.04	73.04
未分配利润	237,304,690.43	2,735,101.98	-90,468.85
所有者权益合计	**515,732,962.09**	**281,163,373.64**	**278,337,802.81**
负债和所有者权益总计	**694,115,460.97**	**390,153,722.22**	**387,379,674.25**

附表 1-2：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司近三年合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	**43,190,672.40**	**31,938,396.52**	**24,028,873.77**
减：营业成本	-3,919,663.00	-17,350,550.79	-9,557,611.77
税金及附加	-6,039,086.21	-6,106,330.04	-3,077,876.39
管理费用	-1,650,579.96	-1,647,066.40	-846,672.64
财务费用	-3,190,460.49	-3,066,088.18	1,001,981.13
其中：利息费用	4,694,078.07	4,285,865.15	-
利息收入	1,408,438.45	1,252,913.68	1,118,586.35
资产减值损失	-3,643,799.94	-	-0.03
加：其他收益	709,865.65	-	-
二、营业利润			
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	**25,456,948.45**	**3,768,361.11**	**11,548,694.07**
加：所得税费用	-6,365,557.62	-942,790.28	-2,887,673.51
四、净利润	**19,091,390.83**	**2,825,570.83**	**8,661,020.56**
其他综合收益的税后净额			
五、综合收益总额	**19,091,390.83**	**2,825,570.83**	**8,661,020.56**

附表 1-3：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量			
房产租赁收到的现金	48,984,697.20	31,571,683.35	23,777,679.49
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	2,666,365.57	2,753,037.22	190,057.72
经营活动现金流入小计	**51,651,062.77**	**34,324,720.57**	**23,967,737.21**
接受劳务支付的现金	-6,034,839.85	-6,754,494.74	-2,061,936.38
支付的各项税费	-10,842,530.14	-7,459,024.73	-6,183,019.36
支付其他与经营活动有关的现金	-1,965,378.26	-107,485.08	-282,103.30
经营活动现金流出小计	**-18,842,748.25**	**-14,321,004.55**	**-8,527,059.04**
经营活动产生的现金流量净额	**32,808,314.52**	**20,003,716.02**	**15,440,678.17**
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			114,000,000.00
取得利息收入收到的现金	1,403,855.20	1,247,413.76	1,053,000.79
投资活动现金流入小计	**1,403,855.20**	**1,247,413.76**	**115,053,000.79**
购建投资性房地产所支付的现金	-5,524,508.24	-30,897,421.85	-97,904,048.22
投资支付的现金	-10,000,000.00	-12,000,000.00	-96,000,000.00
投资活动现金流出小计	**-15,524,508.24**	**-42,897,421.85**	**-193,904,048.22**
投资活动产生的现金流量净额	**-14,120,653.04**	**-41,650,008.09**	**-78,851,047.43**
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	2,869,278.39	34,120,678,04	65,222,478.68
收到其他与筹资活动有关的现金	**27,358.49**	**-**	**-**
筹资活动现金流入小计	2,896,636.88	34,120,678.04	65,222,478.68
偿还借款支付的现金	-5,110,643.55	-4,636,429.63	-
偿付利息支付的现金	-4,704,916.23	-4,241,720.76	-1,087,376.09
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-1,641.51	-27,358.49
筹资活动现金流出小计	**-9,815,559.78**	**-8,879,791.90**	**-1,114,734.58**

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
筹资活动产生的现金流量净额	**-6,918,922.90**	**25,240,886.14**	**64,107,744.10**
四、汇率变动对现金的影响	**68,449.42**	**-28,558.88**	**-86,384.85**
五、现金净增加额	**11,837,188.00**	**3,566,035.19**	**610,989.99**
加：年初现金余额	13,953,115.16	10,387,079.97	9,776,089.98
六、年末现金余额	**25,790,303.16**	**13,953,115.16**	**10,387,079.97**

二、鹤山普洛斯物流园有限公司近三年财务报表

鹤山普洛斯物流园有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的财务报告均按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制。

鹤山普洛斯物流园有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的财务报告已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

附表 2-1：鹤山普洛斯物流园有限公司近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	18,636,133.23	3,922,724.52	4,298,228.78
应收账款	209,949.06	42,277.70	475,382.91
预付款项	2,450,234.58	-	-
其他应收款	25,011,458.28	20,035,228.70	6,029,545.72
其他流动资产	9,696,366.72	4,529,445.22	3,111,676.18
流动资产合计	**56,004,141.87**	**28,529,676.14**	**13,914,833.59**
非流动资产：			
投资性房地产	508,000,000.00	335,340,007.97	349,988,249.41
递延所得税资产	-	1,376,104.69	157,505.30
其他非流动资产	-	8,120,028.39	10,743,576.87
非流动资产合计	**508,000,000.00**	**344,836,141.05**	**360,889,331.58**
资产总计	**564,004,141.87**	**373,365,817.19**	**374,804,165.17**
流动负债：			
应付账款	1,235.51	46,755.15	7.090,519.32

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预收款项	20578.56	143,292.50	143,292.50
应交税费	3,629,569.78	615,700.59	658,169.01
其他应付款	8,263,825.97	9,588,736.39	10,090,120.35
一年内到期的非流动负债	10,367,047.12	10,378,693.88	8,695,199.20
流动负债合计	**22,282,256.94**	**20,773,178.51**	**26,677,300.38**
非流动负债:			
长期借款	145,649,795.76	154,344,994.96	163,040,194.16
递延所得税负债	42,648,582.47		
非流动负债合计	**188,298,378.23**	**154,344,994.96**	**163,040,194.16**
负债合计	**210,580,635.17**	**175,118,173.47**	**189,717,494.54**
所有者权益:			
实收资本	215,935,610.00	202,074,610.00	194,956,730.00
未分配利润	137,487,896.70	-3,826,966.28	-9,870,059.37
所有者权益合计	**353,423,506.70**	**198,247,643.72**	**185,086,670.63**
负债和所有者权益总计	**564,004,141.87**	**373,365,817.19**	**374,804,165.17**

附表 2-2：鹤山普洛斯物流园有限公司近三年合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	**37,860,889.82**	**40,271,258.35**	**27,074,720.35**
减：营业成本	-4,613,048.79	-19,190,746.46	-19,928,962.42
税金及附加	-4,807,065.91	-4,886,590.46	-4,836,947.31
管理费用	-1,861,140.92	-1,846,013.39	-1,858,486.28
财务费用	-8,754,146.76	-9,523,414.34	-10,149,215.59
其中：利息费用	9,242,338.07	9,704,554.37	10,196,352.44
利息收入	353,627.77	210,060.97	98,453.40
加：公允价值变动收益	-2,065,662.16	-	-
二、营业利润	**-**	**4,824.493.70**	**-9,698,891.25**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	**15,759,825.28**	**4,824,493.70**	**-9,698,891.25**

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
加：所得税费用	-3,939,956.32	1,218,599.39	-
四、净利润	**11,819,868.96**	**6,043,093.09**	**-9,698,891.25**
其他综合收益的税后净额	-	-	-
五、综合收益总额	**11,819,868.96**	**6,043,093.09**	**-9,698,891.25**

附表 2-3：鹤山普洛斯物流园有限公司近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量			
房产租赁收到的现金	42,143,937.35	42,677,580.60	27,310,483.67
收到的税费返还	1,294,082.75	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	76,810.95	1,526,639.61	4,026,737.49
经营活动现金流入小计	**43,514,831.05**	**44,204,220.21**	**31,337,221.16**
接受劳务支付的现金	-8,817,508.00	-7,163,937.07	-7,901,587.31
支付的各项税费	-4,897,151.28	-4,922,338.98	-4,842,064.15
支付其他与经营活动有关的现金	-4,294,788.95	-126,304.49	-99,233.58
经营活动现金流出小计	**-18,009,448.23**	**-12,212,580.54**	**-12,842,885.04**
经营活动产生的现金流量净额	**25,505,382.82**	**31.991.639.67**	**18,494,336.12**
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	-	-	5,000,000.00
取得利息收入收到的现金	351,336.15	215,474.50	99,953.40
投资活动现金流入小计	**351,336.15**	**215,474.50**	**5,099,953.40**
购建投资性房地产所支付的现金	-2,192,260.45	-7,262,489.65	-16,973,385.01
投资支付的现金	-5,000,000.00	-14,000,000.00	-3,000.000.00
投资活动现金流出小计	**-7,192,260.45**	**-21,262,489.65**	**-19,973,385.01**
投资活动产生的现金流量净额	**-6,840,924.30**	**-21,047,015.15**	**-14,873,431.61**
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	13,861,000.00	7,117,880.00	13,870,200.00

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
取得借款收到的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**13,861,000.00**	**7,117,880.00**	**13,870,200.00**
偿还借款支付的现金	-8,695,199.20	-8,695,199.20	-8,832,602.84
偿付利息支付的现金	-9,256,248.83	-9,718,465.12	-9,247,403.89
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**-17,951,448.03**	**-18,413,664.32**	**-18,080,006.73**
筹资活动产生的现金流量净额	**-4,090,448.03**	**-11,295,784.32**	**-4,209,806.73**
四、汇率变动对现金的影响	**139,398.22**	**-24,344.46**	**-84,374.37**
五、现金净增加额	**14,713,408.71**	**-375,504.26**	**-673,276.59**
加：年初现金余额	3,922,724.52	4,298,228.78	4,971,505.37
六、年末现金余额	**18,636,133.23**	**3,922,724.52**	**4,298,228.78**

三、重庆普南仓储服务有限公司近三年财务报表

重庆普南仓储服务有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的财务报告均按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制。

重庆普南仓储服务有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度财务报告已经由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

附表 4-1：重庆普南仓储服务有限公司近三年资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	11,899,823.78	6,548,893.35	5,422,805.47
应收账款	1,170,154.53	1,691,499.80	3,123,729.68
预付款项	261,358.36		
其他应收款	370,000.00	374,806.69	20,770,288.32
其他流动资产	1,153,384.81	463,658.09	474,202.89
流动资产合计	**14,854,721.48**	**9,078,857.93**	**29,791,026.36**
非流动资产：			
投资性房地产	502,000,000.00	443,454,710.61	466,502,730.01

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
长期待摊费用	-	117,115.10	32,182.95
递延所得税资产	-	6,776,370.97	15,325,133.01
其他非流动资产	647,646.85	2,220,457.93	3,471,348.48
非流动资产合计	**502,647,646.85**	**452,568,654.61**	**485,331,394.45**
资产总计	**517,502,368.33**	**461,647,512.54**	**515,122,420.81**
流动负债:			
应付账款	19,140.84	103,036.20	98,877.71
预收款项	62,737.12	382,673.31	191,076.59
应交税费	2,132,626.99	1,982,459.80	2,031,295.98
其他应付款	10,619,082.78	7,014,649.48	7,161,503.40
一年内到期的非流动负债	2,014,286.10	1,715,692.09	-
流动负债合计	**14,847,873.83**	**11,198,510.88**	**9,482,753.68**
非流动负债:			
长期借款	322,202,168.23	323,334,621.39	350,292,518.98
递延所得税负债	7,863,947.18	-	-
非流动负债合计	**330,066,115.41**	**323,334,621.39**	**350,292,518.98**
负债合计	**344,913,989.24**	**334,533,132.27**	**359,775,272.66**
所有者权益:			
实收资本	277,934,800.00	277,934,800.00	277,934,800.00
未弥补亏损	-105,346,420.91	-150,820,419.73	-122,587,651.85
所有者权益合计	**172,588,379.09**	**127,114,380.27**	**155,347,148.15**
负债和所有者权益总计	**517,502,368.33**	**461,647,512.54**	**515,122,420.81**

附表 4-2：重庆普南仓储服务有限公司近三年利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	**37,576,271.65**	**38,905,849.43**	**37,480,374.10**
减：营业成本	-6,583,587.37	-29,189,084.33	-30,906,052.11
税金及附加	-7,618,504.50	-7,595,425.93	-7,853,697.07
管理费用	-2,980,508.78	-2,894,509.79	-2,863,758.99
财务费用	-18,744,565.24	-18,967,900.04	-18,309,009.00

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
其中：利息费用	18,795,833.35	19,027,479.42	-18,678,747.14
利息收入	55,239.38	64,749.50	372,840.64
加：公允价值变动收益	2,919,921.82	-	-
二、营业利润	**4,569,027.58**	**-19,741,070.66**	**-22,452,143.07**
加：营业外收入	-	57,064.82	700,000.00
三、利润总额	**4,569,027.58**	**-19,684,005.84**	**-21,752,143.07**
减：所得税费用	-753,995.80	-8,548,762.04	-18,387.90
四、净利润	**3,815,031.78**	**-28,232,767.88**	**-21,770,530.97**
其他综合收益的税后净额	-	-	-
五、综合收益总额	**3,815,031.78**	**-28,232,767.88**	**-21,770,530.97**

附表 4-3：重庆普南仓储服务有限公司近三年现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
房产租赁收到的现金	43,788,335.62	43,245,803.37	40,895,544.27
收到其他与经营活动有关的现金	2,857.14	1,487,968.44	700,911.36
经营活动现金流入小计	**43,791,192.76**	**44,733,771.81**	**41,596,455.63**
接受劳务支付的现金	-14,551,268.55	-8,446,897.21	-11,254,960.97
支付的各项税费	-8,347,657.97	-8,481,077.11	-8,526,822.33
支付其他与经营活动有关的现金	-955,966.58	-190,372.19	-2,436,332.08
经营活动现金流出小计	**-23,854,893.10**	**-17,118,346.51**	**-22,218,115.38**
经营活动产生的现金流量净额	**19,936,299.66**	**27,615,425.30**	**19,378,34025**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	20,000,000.00	-
取得利息收入收到的现金	55,239.38	-	372,840.64
投资活动现金流入小计	**55,239.38**	**20,000,000.00**	**372,840.64**
购建投资性房地产支付的现金	-107,455.78	-498,017.40	-1,838,785.90
投资支付的现金	-	-	-8,000,000.00

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动现金流出小计	**-107,455.78**	**-498,017.40**	**-9,838,785.90**
投资活动产生的现金流量净额	**-52,216.40**	**19,501,982.60**	**-9,465,945.26**
三、筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金	125,800,000.00	-	8,843,773.20
收到其他与筹资活动有关的现金	5,000,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	**130,800,000.00**	**-**	**8,843,773.20**
偿付借款支付的现金	-135,800,000.00	-	-
偿付利息支付的现金	-9,533,152.83	-45,991,320.03	-18,379,237.11
筹资活动现金流出小计	**-145,333,152.83**	**-45,991,320.03**	**-18,379,237.11**
筹资活动产生的现金流量净额	**-14,533,152.83**	**-45,991,320.03**	**-9,535,463.91**
四、汇率变动对现金的影响	**-**	**0.01**	**556.75**
五、现金净增加额	**5,350,930.43**	**1,126,087.88**	**377,487.83**
加：年初现金余额	6,548,893.35	5,422,805.47	5,045,317.64
六、年末现金余额	**11,899,823.78**	**6,548,893.35**	**5,422,805.47**

附件五　财务顾问报告

中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募

财务顾问报告

财务顾问：中国国际金融股份有限公司

二〇二三年五月

财务顾问声明

中国国际金融股份有限公司（以下简称“我司”或“中金公司”）作为“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“基础设施 REITs”或“本基础设施 REITs”或“本基金”）的财务顾问，已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》和《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》和其他有关法律法规的要求，对本基础设施 REITs 项目相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信《财务顾问报告》内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

调查人员：

董航　沈亚雄　梁玥　庄园　刘婧滢

莫弛　刘振东　陈科迪　方上鹏　郑兆恩

戎静　汪子骐

中国国际金融股份有限公司（盖章）

2023 年 6 月 18 日

尽调摘要

（一）基础设施基金

（1）基础设施基金

“中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金”符合《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》《基础设施基金指引》《基础设施基金业务办法》及相关规定的要求。基础设施基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日已满 12 个月，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形。会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告未被出具否定意见、无法表示意见或保留意见的审计报告。基础设施基金本次新购入基础设施项目符合《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》中关于基础设施基金的资格要求。

（2）对持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人的尽职调查内容

根据基金管理人及 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 说明，截至 2022 年 12 月 31 日，自身及其关联方、一致行动人合计持有基础设施基金份额比例不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人为 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited。

根据《第一大基金持有人香港法律意见书》并基于 GLP Capital Investment 4 出具的《董事证明书》，GLP Capital Investment 4 在该法律意见书出具日（2023 年 3 月 31 日）的前一年内，不存在未履行向本基金的投资者作出的公开承诺的情形，GLP Capital Investment 4 在该法律意见书出具日的前三年内，不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。符合《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》第七条第（六）项及第（七）项规定的条件。

（3）基金管理人

基础设施基金的基金管理人为中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）。中金基金为依据中国法律合法成立且有效存续的有限责任公司，具有担任公募基金管

理人的资格。基金管理人具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排。基金管理人最近 2 年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近 12 个月未受到重大行政监管措施；最近 12 个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为；现任相关主要负责人员不存在最近两年受到中国证监会行政处罚，或者最近 1 年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形；最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；最近 3 年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。中金基金已根据《证券投资基金法》的规定取得基础设施基金管理资格，在以上所述方面符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第五条、《上交所审核关注事项（试行）》第五条及《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》第七条规定的担任本基金的基金管理人的资质及条件。

截至本报告出具之日，就中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募并新购入基础设施项目相关事项，基金管理人已履行董事会、业务管理委员会及基础设施基金投资决策委员会审议程序。

（二）交易对手方（原始权益人）

作为本基金首次发售的原始权益人 GLP China Holdings Limited（中文名称为“普洛斯中国控股有限公司”，以下简称“普洛斯中国”），将继续作为本次扩募发售拟购入基础设施项目的原始权益人。

普洛斯中国为依据香港法设立且存续的公司；普洛斯中国通过各拟购入项目公司境外股东享有对相应拟购入项目公司及其持有的拟购入基础设施资产的所有权；普洛斯中国信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。普洛斯中国最近 3 年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

根据《原始权益人香港法律意见书》，基于公司章程、董事书面决议及普洛斯中国董事出具的《董事证明书》，普洛斯中国具有所需的企业能力、权利、权力和权限签署、交付其作为原始权益人签署的承诺函（“《普洛斯中国承诺函》”），并已采

取一切必要的企业行动批准及授权签署、交付《普洛斯中国承诺函》及履行其在《普洛斯中国承诺函》项下的义务；普洛斯中国签署、交付《普洛斯中国承诺函》和履行其在《普洛斯中国承诺函》项下的义务，不违反任何现行在香港有效且适用于普洛斯中国的法律或法规及公司章程；普洛斯中国已采取一切必要的企业行动批准及授权普洛斯中国透过其作为间接股东的权利转让予基础设施基金。

根据《青岛普洛斯境外股东巴巴多斯法律意见书》《鹤山普洛斯境外股东香港法律意见书》及《重庆普南境外股东新加坡法律意见书》，各拟购入项目公司境外股东有权签署《第 2 期专项计划股权转让协议》，并已采取一切必要行动授权签署、履行/执行《第 2 期专项计划股权转让协议》；上海普洛斯已就签署《第 2 期专项计划股权转让协议》、各拟购入项目公司已就签署《第 2 期专项计划股权转让协议》相关事宜获得了合法、有效的内部授权。截至本财务顾问报告出具之日，各拟购入项目公司境外股东持有的相应拟购入项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；各拟购入项目公司已经分别根据 958 号文的规定及相关贷款合同的约定、重庆市地方规范性法律文件的规定相应取得了相关贷款行交通银行股份有限公司青岛分行（“交行青岛分行”）出具的《同意函》（“交行青岛分行同意函”）、中国银行股份有限公司广州天河支行（“中行天河支行”）出具的《同意函》（“中行天河支行同意函”）、、重庆市巴南区规划和自然资源局（“巴南区规自局”）出具的《重庆市巴南区规划和自然资源局关于支持普洛斯重庆普南物流园项目参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）的复函》（“巴南区规自局复函”），各拟购入项目公司境外股东有权以符合中国法律及相应地方规范性法律文件规定的方式将拟购入项目公司 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

《第 2 期专项计划计划说明书》《第 2 期专项计划标准条款》《第 2 期专项计划认购协议》《第 2 期专项计划托管协议》《第 2 期专项计划股权转让协议》及《第 2 期专项计划股东借款合同》等第 2 期专项计划文件的内容不违反中国法律的强制性规定，经相关当事人适当签署并满足该等文件约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；拟购入项目公司股权（以下简称“标的股权”）的股权转让安排作为本次扩募发售及新购入基础设施项目整体安排项下的一个组成部分，本次标的股权转让价格的确定方式是公允的；上述的交易适当完成后，基础设施基金

即可通过持有第 2 期资产支持专项计划的全部第 2 期资产支持证券而取得全部拟购入项目公司的 100%股权，从而间接取得全部拟购入基础设施资产的所有权。

截至本报告出具之日，原始权益人普洛斯中国可以作为《基础设施基金指引》第五十条第（三）款所称的原始权益人，具备《基础设施基金指引》第八条第（一）款及第（二）款、《上交所审核关注事项（试行）》第八条规定的作为原始权益人的资格。

（三）其他业务参与方

本次扩募发售涉及的主要参与机构较首次发行未发生变化，其他业务参与方尽调摘要如下：

1、外部管理机构

上海普洛斯作为本基金首次发售时委托的外部管理机构，将继续受托作为外部管理机构负责本次扩募发售拟购入的基础设施项目的运营管理职责。基金管理人、上海普洛斯已与各拟购入项目公司就本基金签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

上海普洛斯为合法存续的有限责任公司，上海普洛斯为拟购入基础设施项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质，上海普洛斯具有丰富的基础设施项目运营管理经验，并已配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名；上海普洛斯已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理结构健全；上海普洛斯不存在影响持续经营的重大法律障碍，上海普洛斯最近 3 年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

上海普洛斯作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，根据运营管理服务协议的约定为本基金及基础设施项目提供运营管理服务。根据外部管理机构的说明，在作为外部管理机构期间，其可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系，外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

根据上海普洛斯现行有效的公司章程、上海普洛斯股东签署的《普洛斯投资（上海）有限公司股东决定》，上海普洛斯已就签署《运营管理服务协议》、并根据协议约定为拟购入基础设施项目提供运营管理服务等事宜获得了合法、有效的内部授权。

上海普洛斯在以上所述方面具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《上交所审核关注事项（试行）》第九条规定的担任基础设施基金和拟购入基础设施项目的外部管理机构的资质和权限。

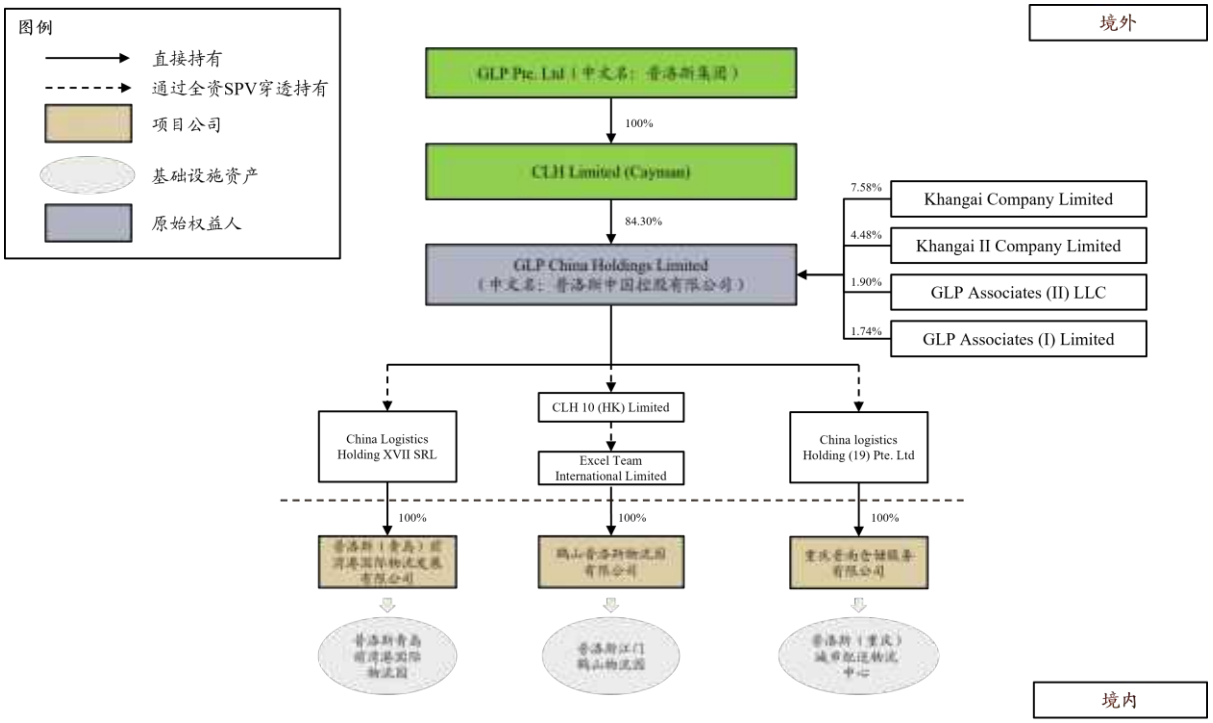
2、托管人

经核查，基金托管人继续由兴业银行担任，计划托管人与基金托管人为同一人，拟由兴业银行担任。兴业银行具有证券投资基金托管资格，符合《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）第六条、《基础设施基金指引》第六条、《上交所审核关注事项（试行）》第六条及《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》第七条第（一）至（四）项及第（七）项规定的担任基金托管人/计划托管人的资质及权限。

（四）拟购入项目公司的法律情况

截至本报告出具之日，本项目涉及的3个拟购入项目公司均为外商独资企业。具体持股情况如下图所示：

图 0-4-1：普洛斯中国及拟购入基础设施资产概况图



各拟购入项目公司基本信息详见下表:

表 0-4-1：拟购入项目公司基本信息

序号	项目公司注册名称	项目名称	法定代表人	成立日期	注册资本	注册地址	经营范围
1	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	普洛斯青岛前湾港国际物流园	马晓杰	2006 年 6 月 27 日	3,800 万美元	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区前湾保税港区月湾路 7 号（A）	工业及物流仓储设施的开发、经营管理以及提供相关的咨询服务。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）
2	鹤山普洛斯物流园有限公司	普洛斯江门鹤山物流园	宋舸	2014 年 6 月 4 日	3,370 万美元	鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、2 号之一、2 号之三、6 号、6 号之一、6 号之二	仓储服务，物流仓储设施的建设、经营及相关的咨询和服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	项目公司注册名称	项目名称	法定代表人	成立日期	注册资本	注册地址	经营范围
3	重庆普南仓储服务有限公司	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	刘希良	2011 年 11 月 15 日	4,400 万美元	重庆市巴南区南彭镇街上	一般项目：仓储服务（不含危险化学品和危险废物）、工业设施的经营及相关咨询和管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查，并根据法律顾问提供的法律意见，各拟购入项目公司均为依法设立并合法存续的有限责任公司，均已完成工商注册登记，公司设立程序符合当时适用的《外资企业法》《公司法》的规定，目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定；各拟购入项目公司的股东均以货币方式对相应拟购入项目公司进行出资，截至尽职调查基准日，各拟购入项目公司股东持有的相应拟购入项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

各拟购入项目公司历史涉及的重大股权变动符合当时适用的《外资企业法》《公司法》的规定；各拟购入项目公司均不涉及重大重组的情形，各拟购入项目公司现行有效的公司章程及公司章程中规定的各拟购入项目公司组织机构符合《公司法》的规定。

各拟购入项目公司合法持有相应拟购入基础设施资产，拥有相应拟购入基础设施资产的不动产权属证书；各拟购入项目公司独立拥有相应拟购入基础设施资产的房屋所有权及土地使用权，有权占有并出租相应的拟购入基础设施资产物业；各拟购入项目公司不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权等知识产权；各拟购入项目公司重大合同内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

各拟购入项目公司作为资产持有的特殊目的载体，公司内部未设立除董事会、监事、总经理、经理、副经理、财务经理外的任何其他部门和组织，主要委托上海普洛斯进行日常运营管理。拟购入项目公司的法定代表人是各拟购入项目公司财务管理工作最终负责人，同时拟购入项目公司需遵守普洛斯中国的财务管理制度和内部审计制度，相关制度规范了拟购入项目公司的会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了相关人员的相应职责，从制度上保障了拟购入项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

此外，拟购入项目公司在报告期内均有会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告，并以自己的名义在银行开户且独立纳税，因此拟购入项目公司虽并未设立财务会计部门，但由于财务制度的有效性和外部审计的独立性，符合财务独立性要求。

各拟购入项目公司在报告期内均不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；各拟购入项目公司在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；各拟购入项目公司报告期内不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

除了普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权被办理抵押登记（“普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担”）并已取得交通银行股份有限公司青岛分行出具的关于同意提前偿还贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有）及普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司（以下简称“青岛普洛斯”）股权转让的《同意函》、普洛斯江门鹤山物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权被办理抵押登记及普洛斯江门鹤山物流园一期项目租金收入的应收账款被办理质押登记（统称为“普洛斯江门鹤山物流园资产负担”）并已取得中国银行股份有限公司广州天河支行出具的关于同意鹤山普洛斯物流园有限公司（以下简称“鹤山普洛斯”）股权转让事宜的《同意函》外，拟购入项目公司不存在其他抵押、质押等权利限制，公司股权转让行为合法有效。

（五）拟购入项目公司的业务及财务情况

1、拟购入项目公司的行业情况及竞争状况

仓储物流行业是实体经济的有机组成部分，推动仓储物流行业的高质量发展，可以降低电商行业、零售业、制造业等相关行业的物流成本水平，促进居民消费，增强实体经济活力。我国仓储物流行业的监管体制、发展规划和政策法规逐步完善，为行业的发展奠定了政策基础，有利于行业持续发展。

我国仓储物流行业整体仍处发展期，未来居民消费能力的提高，城镇化的发展，以及电商行业、零售行业、第三方物流、制造业等相关行业的持续发展，将驱动仓储物流行业整体需求的增长。

拟购入基础设施项目所在的环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈高标库市场较为发达，在全国占有较高比例。未来城市群经济的发展有望促进区域需求的增长，同时土地集约利用导致新增仓储物流用地规模受到挤压，上述地区仓储物流资产的稀缺性可能逐渐提高。普洛斯作为目前国内仓储物流行业市场份额领先的企业，在资产管理规模、历史经营业绩、租户质量和储备等方面具有显著优势。

仓储物流行业也面临行业竞争加剧，电商自建仓库，发达地区新增土地供应有限等挑战因素。仓储物流项目在维持较高出租率并同时达到租金目标等方面，将面临激烈的市场竞争。项目经营期间，需要面对经营成本控制、项目交易、对外融资、安全环保、合规经营等方面的挑战，值得关注。

总体来看，优质的仓储物流基础设施资产通过市场化的运营管理，可以获得稳定的现金流，运营风险可控，是基础设施证券投资基金理想的投资标的。

2、拟购入项目公司的主营业务及经营情况

各拟购入项目公司运营相应的拟购入基础设施资产取得的运营收入主要为其基于与相应拟购入基础设施资产租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理服务费/综合管理服务费等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，营业收入及净利润整体稳定持续。

报告期内，各拟购入项目公司持有仓储物流基础设施，由拟任外部管理机构的上海普洛斯统一运营，收入由拟购入项目公司开立的银行账户直接收取。

根据法律顾问的核查，拟购入项目公司已签署且正在履行或将要履行与拟购入基础设施资产运营或本次拟购入基础设施项目的重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

3、利益冲突及关联交易

根据原始权益人普洛斯中国的说明，普洛斯中国及其同一控制下的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理了在基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（以下简称“竞品项目”），因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在同业竞争关系。

原始权益人普洛斯中国实际控制的上海普洛斯作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，在作为外部管理机构期间，其可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系。

根据拟购入项目公司审计报告，报告期内各拟购入项目公司在借款、接受劳务及出租拟购入基础设施资产方面，存在关联交易的情况。根据北京市海问律师事务所出具的法律意见，截至 2022 年 12 月 31 日仍在履行的关联交易相关合同项下的内容符合《普洛斯中国控股有限公司关联交易决策制度》的规定，且不违反中国法律的强制性规定，合法有效；该等关联交易定价不存在显失公允的情形。

经核查，报告期内上海普洛斯为拟购入项目公司以及其他仓储物流项目提供服务并收取费用的标准基本一致。普洛斯企业发展（上海）有限公司为拟购入项目公司以及其他仓储物流项目提供服务并收取费用的标准基本一致。部分拟购入项目公司与关联方签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》与同类租赁合同租金无偏离 20%以上的情况，且该等租金收入在报告期内占拟收购拟购入基础设施项目总营业收入的 0.05%、0.15%和 0.17%，不影响基础设施项目的市场化运营。

就上述业务竞争可能引发的利益冲突风险，原始权益人、上海普洛斯拟采取如下风险缓释措施:

（1）根据普洛斯中国出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，在普洛斯中国及其同一控制下的关联方持有基础设施基金份额超过 10%的期间内，对于普洛斯中国及其关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理的竞品项目，原始权益人承诺：普洛斯中国及其关联方将公平地对待其在中国境内以自有资金投资、持有或管理的物流仓储项目及基础设施基金所持有的物流仓储项目，不会将拟购入项目公司已取得的或本应由拟购入项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，原始权益人不会、且将敦促关联方不得利用原始权益人及原始权益人同一控制下的关联方持有基础设施基金份额超过 10%的地位或利用该地位获得的信息作出不利于拟购入项目公司及拟购入基础设施资产而有利于其他以自有资金投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。此外，为了更好的防范利益冲突，原始权益人的实控人普洛斯集团设立了利益冲突委员会，利益冲突委员会将以平等和合理的方式在存在投资策略重叠的 REITs 或私募基金间进行资产分配决策;

（2）根据上海普洛斯出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，在其担任基础设施基金外部管理机构期间内，对于上海普洛斯或其关联方以自有资金投资及持有的或上海普洛斯运营管理的、在拟购入基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与拟购入基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（“竞品项目”），上海普洛斯承诺：上海普洛斯将公平地对待其自身或其关联方在中国境内所投资或管理的物流仓储项目及基础设施基金所持有的物流仓储项目，不会将拟购入项目公司已取得的或本应由拟购入项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。上海普洛斯不会，且将敦促关联方不得利用上海普洛斯作为外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于拟购入项目公司及拟购入基础设施资产而有利于其他上海普洛斯或其关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生；

（3）根据基金管理人、各拟购入项目公司与上海普洛斯签署的《运营管理服务协议》的约定，上海普洛斯进一步承诺其作为外部管理机构受委托从事拟购入基础设施项目运营管理，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动；其作为外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行《运营管理服务协议》项下职责出现利益冲突的，其作为外部管理机构应当事先通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其持有人的利益。

基于上述，财务顾问认为，原始权益人、外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

4、拟购入项目公司的财务状况分析

各拟购入项目公司近三年的单体财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告（详见附件：拟购入项目公司三年财务报表）。

各拟购入项目公司模拟合并财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“毕马威华振审字第 2303498 号”的审计报告。报告期内，底层各拟购入项目公司合并口径资产总额总体保持稳定， 2020 年末、2021 年末和

2022 年末，合并口径资产总额分别为 127,730.63 万元、122,516.71 万元和 121,843.59 万元。2020 至 2022 年度，合并口径营业收入分别为 8,858.40 万元、11,111.55 万元和 11,862.78 万元；合并口径净利润分别为-2,280.84 万元、-1,936.41 万元和-788.45 万元；2020 至 2022 年度，合并口径净资产收益率分别为-3.63%、-3.15%和-1.30%，主要由于部分项目在过去三年中存在分期建设的新完工部分，同时三年按成本法记投资性房地产，因而存在较大的折旧摊销所致。各拟购入项目公司模拟合并财务报表及财务分析具体内容请详见“第六章 拟购入项目公司的业务及财务情况”的“四、拟购入项目公司的财务状况分析”的“（一）模拟合并财务报表情况”及“（二）主要财务指标分析”的相关内容。

鉴于拟购入项目公司于报告期后、权利义务转移日前拟发生利润分配及部分关联款项清偿等调整事项，为模拟经上述调整后的截至报告期末的报表情况以及模拟合并入中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金截至 2022 年 12 月 31 日的报表情况，中金基金编制了基于若干假设的于 2022 年 12 月 31 日的中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司模拟汇总净资产表（以下简称“模拟汇总净资产表”），由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对上述模拟汇总净资产表进行了审阅，并出具了编号为“毕马威华振专字第 2300730 号”的审阅报告。模拟汇总净资产表具体内容请详见“第六章 拟购入项目公司的业务及财务情况”的“四、拟购入项目公司的财务状况分析”的“（三）基础设施项目模拟汇总净资产表情况”的相关内容。

5、期后事项

本基金经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入基础设施项目等相关法律法规允许的用途。

拟购入项目公司纳入本基金后，拟购入项目公司作为基金持有拟购入基础设施资产的特殊目的载体，根据《公司章程》设置符合《公司法》等规定的最低人数，不设董事会，公司法定代表人由执行董事担任。拟购入项目公司法定代表人、执行董事、监事由基金管理人指定人员担任。

本基金运作过程中，基金管理人将继续按照法律法规规定和《基金合同》约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，上海普洛斯作为基金首次发售时委托的外

部管理机构，将继续受托作为外部管理机构负责本次扩募发售拟购入的基础设施项目的部分运营管理职责。基金管理人、上海普洛斯已与各拟购入项目公司就本基金签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

本基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将继续按照法律法规规定，并依据《基金合同》《基金托管协议》《专项计划托管协议》，以及与基金管理人、专项计划管理人、拟购入项目公司签署的《账户监督协议》，监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

中金公司作为计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）签署股权转让协议，资产交割的主要安排流程如下:

1、拟购入项目公司股东与中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）及其他相关方签署《第 2 期专项计划股权转让协议》，《第 2 期专项计划股权转让协议》自签署之日成立，自第 2 期专项计划设立日生效。

2、基金扩募及第 2 期专项计划正式设立；基金认购第 2 期专项计划的全部基础设施资产支持证券；中金基金与原始权益人完成物件交割；基金通过第 2 期专项计划成为各拟购入项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。第 2 期专项计划设立日为权利义务转移日。

3、拟购入项目公司完成项目工商登记变更，由中金公司（代表第 2 期专项计划份额持有人的利益）登记为拟购入项目公司股东。

4、第 2 期专项计划向各拟购入项目公司发放股东借款，用于（1）拟购入项目公司向原股东支付分红款及预提所得税（“拟购入项目公司分红”）；（2）偿付拟购入项目公司借款本金及其应付利息（如有）（“拟购入项目公司特定债务”）。

5、根据相关银行出具的《同意函》，同意相关项目公司提前偿还相关贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自贷款清偿次日起的约定时间内协助相关项目公司向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。根据相应拟购入项目公司拟签署的《第 2 期专项计划股权转让协议》

的约定，相应拟购入项目公司特定债务清偿完毕、特定担保已经全部解除并已办理完毕相关资产抵押/应收账款质押登记注销手续为计划管理人向对应拟购入项目公司境外股东支付股权转让价款的先决条件之一。

6、第 2 期专项计划向拟购入项目公司原股东支付股权转让价款。

上述安排为根据相关监管规定拟定的步骤和流程，未来交割的实际操作过程中将根据有关机构的实际要求办理。

（六）拟购入基础设施资产

1、拟购入基础设施资产概况

拟购入基础设施资产由 3 个仓储物流园组成，与本基金已持有基础设施资产为同一类型。拟购入基础设施资产建筑面积合计约 451,631.13 平方米，可租赁面积 455,575.20 平方米，2022 年 12 月末时点平均出租率为 87.46%。戴德梁行对拟购入基础设施资产进行了评估，并出具了拟购入基础设施资产的估价报告。报告显示拟购入基础设施资产截至 2022 年 12 月 31 日合计估值约 15.72 亿元，平均估值单价 3,481 元/平方米。拟购入基础设施资产基本情况如下表所示:

表 0-6-1：拟购入基础设施资产基本情况

序号	项目名称	项目所在地	建筑面积（平方米）	可租赁面积[1]（平方米）	截至 2022 年 12 月末时点出租率	截至 2022 年 12 月 31 日估值（万元）	估值单价（元/平方米）[2]	估值占比
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	山东省青岛市	120,756.01	123,854.94	98.19%	56,200	4,654	35.75%
2	普洛斯江门鹤山物流园	广东省江门市	121,335.29	124,522.49	85.70%	50,800	4,187	32.32%
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	重庆市	209,539.83	207,197.77	82.11%	50,200	2,396	31.93%
合计			**451,631.13**	**455,575.20**	**87.46%**	**157,200**	**3,481**	**100.00%**

注 1：可租赁面积为以产权方提供之《项目情况说明》《租赁明细表》以及《租赁合同》等资料统计所得，本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积；

注 2：估值单价=估值/建筑面积，取整至个位。

2、拟购入基础设施资产的权属情况

（1）拟购入基础设施资产权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权

属登记。拟购入项目公司拥有相应拟购入基础设施资产的不动产权属证书，为该等拟购入基础设施资产的合法使用权人和/或所有权人。

（2）除前述“普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担”和“普洛斯江门鹤山物流园资产负担”之外，拟购入基础资设施资产或拟购入项目公司股权无其他附着债务等他项权利，未发现拟购入基础设施资产物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

（3）各拟购入项目公司从事将其持有的相应拟购入基础设施资产对外出租用于物流仓储及配套用途的业务无需取得特别的经营资质。

3、拟购入基础设施资产的合法合规性

（1）各拟购入项目公司已按照当时适用的法律法规及政府主管部门的要求，就各拟购入基础设施资产依法分别取得了本财务顾问报告所列固定资产投资管理相关手续文件，该等项目手续合法合规。

（2）青岛普洛斯未提供普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的环保验收文件，鹤山普洛斯未提供普洛斯江门鹤山物流园的环保验收文件。根据《建设项目环境保护管理条例》及 2021 年 1 月 1 日开始施行的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》的规定，非危险品仓储业已不再纳入环评管理。根据普洛斯中国说明，普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目、普洛斯江门鹤山物流园不涉及油库、气库和有毒、有害、危险品仓储等内容；青岛普洛斯不存在因没有一期项目环保验收文件鹤山普洛斯不存在因没有普洛斯江门鹤山物流园环保验收文件或因违反国家和地方关于环境保护、环境影响评价方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。青岛普洛斯已聘请第三方专业机构青岛华汇新能环境科技有限公司就普洛斯青岛前湾港国际物流园项目进行企业自主环保验收监测，并于 2022 年 11 月收到《普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流建设项目竣工环境保护验收监测报告》，该环保验收监测报告载明普洛斯青岛前湾港国际物流园项目符合建设项目竣工环保验收要求，具备验收条件，可通过验收。鹤山普洛斯已就普洛斯江门鹤山物流园项目进行企业自主环保验收，于 2022 年 12 月出具《普洛斯鹤山物流园项目竣工环境保护验收报告表》并于 2023 年 2 月 10 日取得验收意见，该环境保护验收意见载明普洛斯江门鹤山物流园项目采取的污染物处理处置措施可行，

验收监测结果表明各类污染物满足相应的排放标准，具备了建设项目竣工环境保护验收的条件，验收工作组同意本项目通过竣工环保验收。经法律顾问和财务顾问核查，认为：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目无环保验收文件的情形未对普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的权属或合法性构成实质不利影响。

（3）各拟购入项目公司在报告期内在安全生产领域不存在失信记录。详细情况请参考第三章中关于拟购入项目公司经营合法合规性及商业信用情况部分的调查。

4、拟购入基础设施资产的使用现状及维护情况

（1）拟购入基础设施资产分别位于环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈内的核心城市辐射圈内，离城市近，交通网络成熟，产业聚集度高，基础设施完善，为项目的后续运营业绩提供了好的外部环境。

（2）根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》，并经财务顾问实地考察，拟购入基础设施资产主体结构均完好，外观均无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

（3）拟购入基础设施资产均已购买了财产一切险、财产一切险下营业中断险及公众责任险，未来外部管理机构将于各拟购入基础设施资产相关保险到期前进行续保。

（4）外部管理机构和普洛斯企发将根据拟购入基础设施项目历史成本数据、资产现时状况及楼龄等情况，对拟购入基础设施资产进行定期和不定期的维修保养和改造更新。

5、拟购入基础设施资产所处的行业及区域情况分析

根据戴德梁行提供的区域宏观经济、仓储物流市场以及可比竞品分析数据，目前拟购入基础设施资产所处区域的宏观经济历史发展情况，以及仓储物流市场和项目竞争情况，整体有利于拟购入基础设施资产现金流的稳定。

6、拟购入基础设施资产的现金流

经调查，拟购入基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，租金及管理费基于市场化定价；收入均来自于市场化租户，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

拟购入基础设施项目近三年内总体保持盈利，经营性净现金流为正；拟购入基础设施项目现金流持续、稳定，近三年未出现显著异常波动。3 个拟购入项目公司 2020-2022 年现金流情况详见下表:

表 0-6-2：拟购入项目公司近三年现金流情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	118,627,833.87	111,115,504.30	88,583,968.22
税金及附加	18,464,656.62	18,588,346.43	15,768,520.77
物业管理费	13,787,243.34	13,443,412.33	11,883,707.87
调整后运营净收益	86,375,933.91	79,083,745.54	60,931,739.58
	一、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司		
营业收入	43,190,672.40	31,938,396.52	24,028,873.77
税金及附加	6,039,086.21	6,106,330.04	3,077,876.39
物业管理费	3,823,594.23	3,452,349.69	2,583,625.29
调整后运营净收益	33,327,991.96	22,379,716.79	18,367,372.09
	二、鹤山普洛斯物流园有限公司		
营业收入	37,860,889.82	40,271,258.35	27,074,720.35
税金及附加	4,807,065.91	4,886,590.46	4,836,947.31
物业管理费	4,512,624.63	4,390,761.55	3,949,060.46
调整后运营净收益	28,541,199.28	30,993,906.34	18,288,712.58
	三、重庆普南仓储服务有限公司		
营业收入	37,576,271.65	38,905,849.43	37,480,374.10
税金及附加	7,618,504.50	7,595,425.93	7,853,697.07
物业管理费	5,451,024.48	5,600,301.09	5,351,022.12
调整后运营净收益	24,506,742.67	25,710,122.41	24,275,654.91

注：1. 营业收入、税金及附加、物业管理费摘自各拟购入项目公司近三年经审计的单体财务报表附注及利润表补充资料;

2. 表中物业管理费为物业服务费及综合管理服务费合计;

3. 表中调整后运营净收益=营业收入-税金及附加-物业管理费。

拟购入基础设施项目租金及管理费来源合理分散，来源于 24 个市场化租户；2022 年度，租户 A 及其关联方 A1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 18.21%；租户 B 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的

13.01%；租户 C 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.20%；租户 D 及其关联方 D1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.31%，租户 E 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 10.37%。重要现金流提供方历史租金支付情况正常，目前租赁情况正常，换租风险可控，详见 “第七章 拟购入基础设施资产”之“六、租约及历史现金流情况”之“（四）重要现金流提供方”。

7、拟购入基础设施资产的估值情况

根据经戴德梁行出具的估价报告以及《资产评估法》的相关规定，由于拟购入基础设施资产为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据拟购入基础设施资产的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次估价拟购入基础设施资产价值的评估方法。

根据戴德梁行出具的估价报告，截至 2022 年 12 月末，3 个拟购入基础设施资产估值合计 15.72 亿元，由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。

截至 2021 年 12 月末，3 个拟购入基础设施资产账面价值合计 10.56 亿元，物业增值合计 5.16 亿元，物业增值率 48.79%；其中拟购入基础设施资产账面原值合计 12.99 亿元，累计折旧合计 2.42 亿元，剔除累计折旧影响的物业增值率为 21.03%。拟购入基础设施资产估值与账面价值的比较情况详见下表：

表 0-6-3：拟购入基础设施资产估值情况

项目名称	截至 2022 年 12 月 31 日评估值（万元）	评估值单价（元/平方米）	截至 2021 年 12 月 31 日账面价值[1]（万元）	账面原值（万元）	截至 2021 年 12 月 31 日累计折旧（万元）	物业增值（万元）	增值率[2]
普洛斯青岛前湾港国际物流园	56,200.00	4,654	27,769.57	33,466.02	5,696.45	28,430.43	102.38%
普洛斯江门鹤山物流园	50,800.00	4,187	33,534.00	38,377.67	4,843.67	17,266.00	51.49%
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	50,200.00	2,396	44,345.47	58,036.71	13,691.24	5,854.53	13.20%
合计	**157,200.00**	**3,481**	**105,649.04**	**129,880.40**	**24,231.36**	**51,550.96**	**48.79%**

注 1：账面价值指账面净值，即账面原值-累计折旧；

注 2：增值率=（截至 2022 年 12 月 31 日评估值-截至 2021 年 12 月 31 日账面价值）/截至 2021 年 12 月 31 日账面价值，拟购入项目公司自 2022 年 1 月 1 日起对投资性房地产会计计量方法由成本法变更为公允价值模式，故该表中账面价值对比时间点为 2021 年末。

8、拟购入基础设施资产的现金流预测

根据戴德梁提供的估价报告及上述相关假设，拟购入基础设施资产 2023 年、2024 年及 2025 年现金流预测情况详见下表。该预测是在戴德梁行基于上述假设测算的，相关假设存在一定不确定性，因此本预测结果不代表对拟购入基础设施资产运行期间实际现金流的保证。下述现金流预测是对拟购入基础设施资产现金流情况的分析，基金未来两年可分配金额预测情况，请参考基金可供分配金额测算报告。

表 0-6-4：拟购入项目公司未来三年现金流情况

单位：元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
运营收入合计	**120,630,347**	**123,729,601**	**133,494,056**
运营净收益合计	**83,969,889**	**86,350,966**	**94,950,423**
一、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司（普洛斯青岛前湾港国际物流园）			
运营收入	44,623,938	45,112,583	48,625,278
运营净收益	33,485,775	33,776,826	36,778,281
二、鹤山普洛斯物流园有限公司（普洛斯江门鹤山物流园）			
运营收入	40,154,129	42,491,579	45,220,651
运营净收益	29,994,782	31,947,447	34,381,684
三、重庆普南仓储服务有限公司（普洛斯（重庆）城市配送物流中心）			
运营收入	35,852,280	36,125,439	39,648,127
运营净收益	20,489,332	20,626,693	23,790,458

注：1、运营净收益=运营收入（不含增值税）-运营支出-非运营支出-资本性支出，其中运营支出包括物业服务费、综合管理服务费，非运营支出包括增值税附加税、土地使用税、房产税、保险费等，运营收入、运营净收益预测值均取自《估价报告》；

2、历史现金流中，“物业管理费”包括物业服务费和综合管理服务费，其中综合管理服务费上海普洛斯收取的部分=运营收入（不含增值税）*3.0%。未来，上海普洛斯作为外部管理机构，将向项目公司收取的“综合管理服务费”=运营收入（不含增值税）*1.2%;

3、上述经营现金流中未考虑未来上海普洛斯受基金管理人委托而向项目公司收取的运营管理费中的“管理咨询服务费”。

拟购入基础设施项目的风险揭示请参考本报告“重大风险提示”部分。

目录

尽调摘要 2
释义 24
一、基金层面涉及的定义 24
二、资产支持专项计划层面涉及的定义 27
三、基础设施项目层面涉及的定义 32
四、其他定义 36
重大风险提示 39
一、仓储物流行业的风险 39
二、基础设施基金的投资管理风险 40
第一章 尽职调查情况描述 53
一、尽职调查基准日 53
二、尽职调查的内容及程序 53
三、尽职调查的主要结论 62
第二章 基础设施基金情况 63
一、基本信息 63
二、历史沿革 66
三、运营情况和主要财务指标 66
四、持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人情况 71
五、基金管理人情况 71
第三章 交易对手方（原始权益人）情况 75
一、基本情况 75
二、公司设立与存续情况 75
三、业务情况 89
四、财务情况 90
五、资信状况 101
六、原始权益人对拟购入基础设施项目所有权情况 103
七、调查结论 107
第四章 其他业务参与方 110
一、其他业务参与方概述 110
二、外部管理机构 110
三、基金托管人及计划托管人 131

四、财务顾问法律顾问 138
第五章 拟购入项目公司的法律情况 140
一、拟购入项目公司法律情况概述 140
二、拟购入项目公司一：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司 143
三、拟购入项目公司二：鹤山普洛斯物流园有限公司 151
四、拟购入项目公司三：重庆普南仓储服务有限公司 159
第六章 拟购入项目公司的业务及财务情况 167
一、拟购入项目公司的行业情况及竞争状况 167
二、拟购入项目公司的主营业务及经营模式 187
三、利益冲突及关联交易 195
四、拟购入项目公司的财务状况分析 200
五、期后事项 215
第七章 拟购入基础设施资产 218
一、拟购入基础设施资产概览 218
二、拟购入基础设施资产的权属情况 219
三、拟购入基础设施资产的合法合规性 226
四、拟购入基础设施资产的使用现状及维护情况 253
五、拟购入基础设施资产所处的行业及区域情况分析 262
六、租约及历史现金流情况 272
七、拟购入基础设施资产的估值情况 292
八、基础设施资产的现金流预测 299
第八章 持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人 303
第九章 本次扩募发售情况 304
一、扩募发售方案概要 304
二、本次募集资金使用情况 305
三、对原基金份额持有人的影响 306
四、发行前累计收益的分配方案 306
第十章 财务顾问与原始权益人之间不存在控股关系或其他重大关联关系 307
附件：拟购入项目公司近三年财务报表 308
一、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司近三年财务报表 308
二、鹤山普洛斯物流园有限公司近三年财务报表 311
三、重庆普南仓储服务有限公司近三年财务报表 314

释义

在本财务顾问报告中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、基金层面涉及的定义

基金、基础设施基金或本基金：指中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

基金管理人：指中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）。

基金托管人：指兴业银行股份有限公司（以下简称“兴业银行”）。

原始权益人：指基础设施基金持有的基础设施项目的原所有人，本基金首次发售及本次扩募发售时，指普洛斯中国控股有限公司（以下简称“普洛斯中国”）。

财务顾问：指基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，对基础设施项目进行尽职调查、出具财务顾问报告（如需）或受托办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。本基金首次发售及本次扩募发售时，指中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）。

外部管理机构：指根据运营管理服务协议为基金及基础设施项目提供运营管理服务的机构，本基金首次发售及本次扩募发售时，指普洛斯投资（上海）有限公司（以下简称“上海普洛斯”）。

参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、外部管理机构等专业机构。

首次发售/首次募集：本基金依法进行首次发行募集资金。募集资金用于投资“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”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目全部所有权，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权。

扩募/扩募发售：指在基金存续期间内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入基

础设施项目等相关法律法规允许的用途。具体扩募安排根据基金份额持有人大会决议确定。

新购入基础设施项目：指在基金存续期间内，在满足法定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如基础设施项目交易金额超过基金净资产 20%或涉及扩募安排）等规定程序后，基金单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入基础设施项目。具体新购入基础设施项目安排根据基金变更注册法律文件及基金份额持有人大会决议确定（如涉及）。

本次扩募发售：本基金本次依法进行扩募发行募集资金。

本次交易：本基金通过本次扩募发售募集资金，用于投资“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”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得拟购入基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及拟购入基础设施项目完全的控制权和处置权。

基金募集期：指自基金份额发售（含首次发售及扩募发售）之日起至发售结束之日止的期间，原则上不超过 5 个交易日，最长不得超过 3 个月。

基金合同生效日：指基金募集（含首次发售及扩募发售）达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕相关手续的日期。首次发售基金合同生效日为基金首次募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期，即 2021 年 6 月 7 日。

基金存续期发生扩募并进行基金变更注册的，新基金合同生效日为扩募发售成功，基金管理人办理完毕相关手续的日期，具体以基金管理人届时公告为准。

基金合同终止日：指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期。

存续期、封闭期：指首次发售基金合同生效之日（即 2021 年 6 月 7 日）起 50 年，但基金合同另有约定的除外。

基金合同：指《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》及对基金合同的任何有效修订和补充。

基金托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《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》及对该托管协议的任何有效修订和补充。

账户监督协议：指基金管理人、计划管理人、基金托管人、计划托管人与各项目公司就本基金签订之《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之账户监督协议》及对该等账户监督协议的任何有效修订和补充。

运营管理服务协议：指基金管理人、外部管理机构与各项目公司就本基金签订之《基础设施项目运营管理服务协议》及对该等协议的任何有效修订和补充。

招募说明书：指《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，2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目后，相应修订为《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》

基金产品资料概要：指中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品资料概要及其更新。

上市交易公告书：指中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书，具体以首次发售及扩募发售披露的对应公告文件名称为准。

基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。销售机构：指中金基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。

《基金可供分配金额测算报告》：基金管理人根据《基础设施基金指引》及《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，编制的基金可供分配金额测算报告。本次扩募发售时，指自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止及自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止（以下简称“预测期”）的基金模拟可供分配金额测算报告，上述报告经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并出具了编号为毕马威华振专字第 2300731 号的模拟可供分配金额测算报告审核报告。

《关于基础设施项目的法律意见书》：指由北京市海问律师事务所出具的《关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目的法律意见书》。

《关于新购入基础设施项目的法律意见书》：指由北京市海问律师事务所出具的《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购入基础设施项目的法律意见书》。

二、资产支持专项计划层面涉及的定义

基础设施资产支持专项计划、资产支持专项计划或专项计划：指本基金存续期内已持有及可能购入的与基金管理人存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立的一个或多个基础设施资产支持专项计划的单称或统称，视上下文义而定。

第 1 期基础设施资产支持专项计划、第 1 期资产支持专项计划或第 1 期专项计划：指“中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划”。

第 2 期基础设施资产支持专项计划、第 2 期资产支持专项计划或第 2 期专项计划，指“中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划”。

基础设施资产支持证券或资产支持证券：指资产支持专项计划项下发行的资产支持证券。

第 1 期基础设施资产支持证券或第 1 期资产支持证券：指中金-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”。

第 2 期基础设施资产支持证券或第 2 期资产支持证券：指“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”。

计划管理人：指根据《专项计划标准条款》担任计划管理人的中金公司，或根据《专项计划标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构。

基础设施资产支持证券持有人、资产支持证券持有人、专项计划份额持有人：指任何持有基础设施资产支持证券的投资者；于专项计划设立之日，基金管理人（代表基金的利益）持有专项计划的全部资产支持证券份额，系专项计划的单一基础设施资产支持证券持有人。

计划托管人：指根据《专项计划托管协议》担任计划托管人的兴业银行，或根据该等协议任命的作为计划托管人的继任机构。为免疑义，计划托管人与基金托管人应当为同一主体。

《专项计划标准条款》：指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的专项计划标准条款及对该等协议的任何有效修改或补充，具体以专项计划设立时签署的协议名称为准。

《第 1 期专项计划标准条款》：指计划管理人为规范第 1 期资产支持专项计划的设立和运作而制订的《中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划标准条款》及对该协议的任何有效修改或补充。

《第 2 期专项计划标准条款》：指计划管理人为规范第 2 期资产支持专项计划的设立和运作而制订的《中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划标准条款》及对该等协议的任何有效修改或补充。

《专项计划认购协议》：指计划管理人与认购人签署的《专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》，及对该等协议的任何有效修改或补充，具体以专项计划设立时签署的协议名称为准。

《第 1 期专项计划认购协议》：指计划管理人与认购人签署的《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认购协议与风险揭示书》及对该协议的任何有效修改或补充。

《第 2 期专项计划认购协议》：指计划管理人与认购人签署的《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认购协议与风险揭示书》及对该协议的任何有效修改或补充。

《专项计划计划说明书》：指计划管理人签署的专项计划计划说明书，及对该等协议的任何有效修改或补充，具体以专项计划设立时签署的协议名称为准。

《第 1 期专项计划计划说明书》：指计划管理人签署的《中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划计划说明书》及对该协议的任何有效修改或补充。

《第 2 期专项计划计划说明书》：指计划管理人签署的《中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划计划说明书》及对该协议的任何有效修改或补充。

资产管理合同：《专项计划标准条款》《专项计划认购协议》和《专项计划计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同。

《专项计划托管协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与计划托管人签署的专项计划托管协议，及对该等协议的任何有效修改或补充，具体以专项计划设立时签署的协议名称为准。

《第 1 期专项计划托管协议》：指计划管理人（代表第 1 期专项计划的利益）与计划托管人签署的《中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

《第 2 期专项计划托管协议》：指计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）与计划托管人签署的《中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

《股权转让协议》：指计划管理人以自己的名义，代表专项计划的利益，与各项目公司的原境外股东、上海普洛斯、各项目公司签署的关于各项目公司的原境外股东向专项计划转让其直接持有的项目公司股权的《股权转让协议》的合称或者单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。为免疑义，计划管理人（代表第 1 期专项计划的利益）通过持有广州保税普洛斯 100%股权而间接持有广州设管普洛斯 100%股权，故不涉及签署广州设管普洛斯 100%股权转让的《股权转让协议》。

《第 1 期专项计划股权转让协议》：指计划管理人以自己的名义，代表第 1 期专项计划的利益，与已持有项目公司的原境外股东、上海普洛斯、已持有项目公司签署的关于各已持有项目公司的原境外股东向第 1 期专项计划转让其直接持有的各已持有项目公司的《股权转让协议》的合称或者单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。为免疑义，计划管理人（代表第 1 期专项计划的利益）通过持有广州保税普洛斯 100%股权而间接持有广州设管普洛斯 100%股权，故不涉及签署广州设管普洛斯 100%股权转让的《股权转让协议》。

《第 2 期专项计划股权转让协议》：指计划管理人以自己的名义，代表第 2 期专项计划的利益，与各拟购入项目公司境外股东、上海普洛斯、各拟购入项目公司签署的关于各拟购入项目公司境外股东向第 2 期专项计划转让其持有的拟购入项目公司股权的《股权转让协议》的合称或者单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。

《股东借款合同》：指计划管理人（代表专项计划的利益）分别与各项目公司签署的《股东借款合同》的合称或者单称（视上下文义而定），及对该等协议的任何有效修改或补充。

《第 1 期专项计划股东借款合同》：指计划管理人（代表第 1 期专项计划的利益）分别与第 1 期资产支持专项计划项下各已持有项目公司签署的《股东借款合同》的合称或者单称（视上下文义而定），及对该等协议的任何有效修改或补充。

《第 2 期专项计划股东借款合同》：指计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）分别与第 2 期资产支持专项计划项下各拟购入项目公司签署的《股东借款合同》的合称或者单称（视上下文义而定），及对该等协议的任何有效修改或补充。

专项计划文件：指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《专项计划标准条款》《专项计划认购协议》《专项计划计划说明书》《专项计划托管协议》《股权转让协议》和《股东借款合同》。为免疑义，专项计划文件不包括《基金合同》《基金托管协议》、运营管理服务协议及账户监督协议。

专项计划资产：指《专项计划标准条款》约定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于基础设施资产支持证券持有人享有的利益。

专项计划资金：指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

专项计划账户/专项计划托管账户：指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人处开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收项目公司偿付的股东借款本息及/或项目公司分配的股东利润（如有）、接收处分价款、接收项目公司因减资而向专项计划支付的减资款（如涉及）以及其他应属专项计划的款项，支付标的股权转让价款并根据相关法律法规的要求代扣代缴所得税、向项目公司增加注册资本（如涉及）及发放股东借款、支付专项计划利益及专项计划费用以及合格投资，均须通过专项计划账户进行。

专项计划设立日：指计划管理人根据《专项计划标准条款》约定宣布的专项计划设立之日。

专项计划终止日：指《专项计划标准条款》约定的专项计划终止之日，专项计划于以下任一情形发生之日终止：

（1）专项计划完成完全处分，且已完成相应的处分分配，同时合格的专项计划决定决议专项计划提前终止的；（2）合格的专项计划决定同意终止专项计划；（3）由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，或者专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止。

专项计划存续期间：指专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止之间的不定期期间。

权利义务转移日：指专项计划设立日，自该日起计划管理人（代表专项计划的利益）即成为项目公司股权的所有权人，即各项目公司的唯一股东（就广州设管普洛斯而言，系间接唯一股东），享有项目公司股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

交割审计基准日：为权利义务转移日前一日的 24:00 时整，在权利义务转移日后的 15 个工作日内，由受聘的审计机构对截至交割审计基准日（含该日）各拟购入项目公司汇总净资产表进行审计并出具审计报告。

专项计划直接决议：指在专项计划的基础设施资产支持证券持有人为单一投资人（“单一基础设施资产支持证券持有人”）的期间内，该单一基础设施资产支持证券持有人以书面的形式直接作出的基础设施资产支持证券持有人会议决议。为免疑义，基金管理人（代表基金的利益）在作为专项计划单一基础设施资产支持证券持有人的期间内，是由基金管理人以书面的形式作出专项计划直接决议。

合格的专项计划决定：指基础设施资产支持证券持有人会议的决议（适用于专项计划的基础设施资产支持证券持有人并非单一基础设施资产支持证券持有人的情形）或专项计划直接决议（适用于专项计划的基础设施资产支持证券持有人为单一基础设施资产支持证券持有人的情形），视上下文义而定。

基础资产：指由计划管理人代表专项计划的利益收购的各项目公司的 100%股权，以及计划管理人代表专项计划的利益，向各项目公司发放股东借款而享有的项目公司股东债权。

股东借款：指计划管理人（代表专项计划的利益）根据《股东借款合同》的约定向项目公司发放的借款。

项目公司支付价款：指专项计划存续期间内，专项计划账户收到的各项目公司偿付的股东借款本息及各项目公司分配的股东利润，但不包括项目公司因处分所收取的处分价款。

合格投资：指在《专项计划标准条款》允许的范围内，计划管理人（代表专项计划的利益）可以在有效控制风险、保持流动性、不影响当期分配的前提下，以现金管理为目的，将专项计划资金投资于银行存款。前期费用：包括为专项计划设立之目的及基础设施资产支持证券发行之目的而发生的银行询证费、认购资金的验资费、发行信息披露的费用、聘请法律顾问的律师费、聘请评估机构对基础设施资产进行评估的初始评估费、聘请会计师事务所出具专业意见所应付的报酬等相关费用。为免疑问，在本基金本次扩募发售中，前期费用也包括项目公司交割审计费用。

专项计划费用：指计划管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其收购、管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其收取的专项计划管理费（如有）而应承担的税收除外）和政府收费、证券登记费、计划管理人的管理费（如有）、计划托管人的托管费（如有）、聘请法律顾问的律师费（属于前期费用的律师费除外）、专项计划审计费（属于前期费用的审计费除外）、资金汇划费、验资费（认购资金的验资费除外）、银行询证费（属于前期费用的银行询证费除外）、执行费用、召开基础设施资产支持证券持有人会议（如有）的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

三、基础设施项目层面涉及的定义

基础设施项目：指本基金根据《基础设施基金指引》通过资产支持专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。

已持有基础设施项目：本基金持有的已持有项目公司、已持有基础设施资产的合称。

拟购入基础设施项目：本基金持有的拟购入项目公司、拟购入基础设施资产的合称。

项目公司/基础设施项目公司：指直接拥有基础设施资产合法、完整产权的法人实体。

已持有项目公司：指本基金已通过第 1 期资产支持专项计划持有的项目公司，具体指昆山普淀、苏州普洛斯、广州保税普洛斯、广州设管普洛斯、佛山普顺及北京普洛斯的单称及/或合称，视上下文而定。

拟购入项目公司：指本基金拟通过第 2 期资产支持专项计划持有的项目公司，具体指青岛普洛斯、鹤山普洛斯及重庆普南的单称及/或合称，视上下文而定。

标的股权：指各拟购入项目公司境外股东直接持有的拟购入项目公司的 100%股权。

拟购入项目公司境外股东：指 China Logistics Holding XVII Srl、Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）及 China Logistics Holding (19) Pte. Ltd.的单称或合称，视上下文义而定；于《第 2 期专项计划标准条款》签署日，拟购入项目公司境外股东分别直接持有拟购入项目公司的全部股权。

项目公司股权：指计划管理人（代表专项计划的利益）直接或间接持有的各项目公司的 100%股权。

已持有项目公司股权：指计划管理人（代表第 1 期专项计划的利益）直接或间接持有的各已持有项目公司的 100%股权。

拟持有项目公司股权：指计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）直接持有的各拟购入项目公司的 100%股权。

项目公司股东债权：指计划管理人（代表专项计划的利益）直接对项目公司享有的全部及/或任何债权。

已持有项目公司股东债权：指计划管理人（代表第 1 期专项计划的利益）直接对已持有项目公司享有的全部及/或任何债权。

拟持有项目公司股东债权：指计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）直接对拟购入项目公司享有的全部及/或任何债权。

拟购入项目公司特定债务：指拟购入项目公司拟偿还的全部特定债务，包括关联方借款本金及其应付利息（如有）、银行贷款本金及。

拟购入项目公司分红：拟购入项目公司应向拟购入项目公司境外股东支付的股东分红款及拟购入项目公司履行代扣代缴义务而计提的应付预提所得税（如涉及）。

基础设施资产：指基础设施资产对应的房屋所有权及其所占有范围内的国有土地使用权的单称及/或合称，视上下文而定。

已持有基础设施资产：指本基金已通过第 1 期资产支持专项计划持有的基础设施资产，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及普洛斯淀山湖物流园的单称及/或合称，视上下文而定。

拟购入基础设施资产：指本基金拟通过第 2 期资产支持专项计划收购的基础设施资产，具体指以下基础设施资产对应的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权的单称及/或合称，视上下文义而定：（1）青岛普洛斯持有的位于中国山东省青岛市前湾保税港区的产证证载建筑面积共计为 120,756.01 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；（2）鹤山普洛斯持有的位于中国广东省鹤山市的产证证载建筑面积共计为 121,335.29 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；（3）重庆普南持有的位于中国重庆市巴南区的产证证载建筑面积共计为 209,539.83 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。

模拟合并财务报表：指截至特定基准日，体现项目公司资产、负债及所有者权益情况的模拟汇总财务报表。首次发售时，为经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“毕马威华振审字第 2103809 号”审计报告的截至 2020 年 12 月 31 日各项目公司近 3 年的模拟汇总财务报表。本次扩募发售时，为经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“毕马威华振审字第 2303498 号”审计报告的 2020 年度、2021 年度及 2022 年度拟购入项目公司的模拟汇总财务报表。

拟购入项目模拟汇总净资产表：鉴于拟购入项目公司于报告期后、权利义务转移日前拟发生利润分配及部分关联款项清偿等调整事项，为模拟经上述调整后的截至 2022 年 12 月 31 日的报表情况，编制的拟购入项目公司基于若干假设的于 2022 年 12 月 31 日的模拟汇总净资产表。

模拟汇总净资产表：鉴于拟购入项目公司于报告期后、权利义务转移日前拟发生利润分配及部分关联款项清偿等调整事项，为模拟经上述调整后的截至报告期末的报表情况以及模拟合并入中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金截至 2022 年 12 月 31 日的报表情况，基于若干假设编制的截至 2022 年 12 月 31 日的中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司的模拟汇总净资产表，由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对上述模拟汇总净资产表进行了审阅，并出具了编号为“毕马威华振专字第 2300730 号”的审阅报告。

基础设施资产年度估值：指在基金存续期间，基金管理人聘请的评估机构对基础设施资产出具的以每年 12 月 31 日为价值时点的评估价值；为免疑义，基础设施资产年度估值总和为截至每年 12 月 31 日本基金持有的全部基础设施资产，以当年 12 月 31 日为价值时点的评估价值总和。

初始评估报告：指评估机构针对各拟购入基础设施资产分别出具的编号为粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 48 号、粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 49 号、粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 50 号的《估价报告》。

跟踪评估报告：指评估机构针对本基金已持有基础设施资产出具的编号为戴德梁行评报字（2022/BJ/F1）第 089 号的《中期评估报告》。

扩募评估基准日：为 2022 年 12 月 31 日，评估机构以该日作为评估基准日，对基础设施项目进行评估，并按照《基础设施指引》相关规定出具评估报告。

监督账户：指各项目公司根据账户监督协议在基金托管人处开立的人民币银行账户的合称，主要用于收取项目公司实收注册资本金、《股东借款合同》项下发放的股东借款及支付项目公司原股东的分红/股利及项目公司履行代扣代缴义务而计提的应付预提所得税（如涉及）、偿还项目公司的银行贷款及/或关联方借款等特定债务（如有）、归集项目公司各类现金资产、收取租金收入及物业管理服务费收入、收取外部借款（如有）、收取项目公司处分基础设施资产的处分收入（如有）和其他所有各类收入等；向项目公司股东支付减资款（如有）、支付运营管理服务协议及账户监督协议约定的其他款项，包括但不限于向项目公司费用账户拨付预算内款项等。

昆山普淀：指昆山普淀仓储有限公司。

苏州普洛斯：指苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司。

广州保税普洛斯：指普洛斯（广州）保税仓储有限公司。

广州设管普洛斯：指广州普洛斯仓储设施管理有限公司。

佛山普顺：指佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司。

北京普洛斯：指北京普洛斯空港物流发展有限公司。

青岛普洛斯：指普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司。

鹤山普洛斯：指鹤山普洛斯物流园有限公司。

重庆普南：指重庆普南仓储服务有限公司。

普洛斯集团：指原始权益人普洛斯中国的实际控制人 GLP Pte. Ltd。

普洛斯企发：指与各项目公司签订《物业服务合同》并为项目公司提供物业服务的普洛斯企业发展（上海）有限公司。

四、其他定义

法律法规/中国法律：指现行有效并公布实施的中华人民共和国法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等。

《基金法》或《证券投资基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

《基础设施基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

《销售办法》：指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

《信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施的，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

《运作办法》：指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

《资产证券化业务规定》：指中国证监会公布并于 2014 年 11 月 19 日施行的《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》，包括其不时的修改及更新。

958 号文：指《国家发展和改革委员会关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958 号）。

《原始权益人香港法律意见书》：指由境外律师海问律师事务所有限法律责任合伙出具的日期为 2023 年 4 月 6 日的关于原始权益人普洛斯中国的法律意见书。

《原始权益人控股股东开曼法律意见书》：指由境外律师 Harney Westwood & Riegels 出具的日期为 2023 年 3 月 31 日的关于原始权益人控股股东 CLH Limited 的法律意见书。

《原始权益人实际控制人新加坡法律意见书》：指由境外律师 Linklaters Singapore Pte. Ltd.出具的日期为 2023 年 3 月 31 日的关于原始权益人实际控制人普洛斯集团的法律意见书。

《第一大基金持有人香港法律意见书》：指由境外律师海问律师事务所有限法律责任合伙出具的日期为 2023 年 3 月 31 日的关于 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 的法律意见书。

《青岛普洛斯境外股东巴巴多斯法律意见书》：指由境外律师 CLARKE GITTENS FARMER 出具的日期为 2023 年 4 月 4 日的关于青岛普洛斯境外股东的法律意见书。

《鹤山普洛斯境外股东香港法律意见书》：指由境外律师 Linklaters 出具的日期为 2023 年 3 月 31 日的关于鹤山普洛斯境外股东的法律意见书。

《重庆普南境外股东新加坡法律意见书》：指由境外律师 Linklaters Singapore Pte. Ltd.出具的日期为 2023 年 3 月 31 日的关于重庆普南境外股东的法律意见书。

中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或中国银行保险监督管理委员会。

中国基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

《业务规则》：指上海证券交易所、登记机构、中金基金管理有限公司、基金销售机构的相关业务规则，包括但不限于《上海证券交易所交易规则》、《上海证券交易所证券投资基金上市规则》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号—发售业务（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》等规则及对其不时做出的修订；上海证券交易所及登记机构发布的相关通知、指引、指南。

《业务办法》：指《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》。

《新购入基础设施项目指引》：指《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》

《上市规则》：指《上海证券交易所证券投资基金上市规则》。

《新购入项目申报工作的通知》：指《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》。

不可抗力：指基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。

工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日。

元：指人民币元。

尽职调查基准日：指 2022 年 12 月 31 日。

报告期：指 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

重大风险提示

本风险揭示章节揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明拟购入基础设施项目的所有风险。投资和运营拟购入基础设施项目可能面临以下风险，包括但不限于:

一、仓储物流行业的风险

1. 宏观经济环境变化可能导致的行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，居民消费水平的提高，以及电商、品牌零售、第三方物流等行业的增长，城市群的发展，以及行业相关政策的支持，为仓储物流行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。若未来上述因素对仓储物流行业的发展趋势造成重大不利影响，对仓储物流资产产生的不利改变包括但不限于:

（1）租户继续租赁以及及时支付租金的能力下降;

（2）新增租户的拓展以及现有租户的留存更加困难，对维持高出租率及租金水平产生负面影响;

（3）基础设施项目租金收入水平和收入面临下行压力;

（4）基础设施资产的估值下跌;

（5）基础设施项目出售处置的时间延长，难度增加;

（6）基础设施项目寻求外部借款的条件恶化，可能无法获得充足必要融资或被动接受更苛刻的融资条件;

（7）一家或多家保险公司无法兑现承诺;

（8）交易对手风险增加（任何交易对手无法按照交易条款履行责任）。

2. 城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险

随着城市规模的日益扩大，仓储设施所在地区可能发生城市用地规划、产业规划、园区政策、保税区政策等的调整，导致基础设施项目周边的产业结构发生变化，影响租户需求，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。

此外，基础设施项目所在区域的便利设施关闭，交通运输网络发生变化，交通基础设施停运、公交设施关闭、迁址，交通枢纽的地位改变，由于兴建项目而导致交通受阻等，可能导致基础设施项目交通条件或作为仓储物流节点的重要性地位发生改变，影响项目的租户吸引力，对项目经营造成不利影响。

3. 相关政策法规发生变化的风险

仓储物流行业受到大量法律和行政法规的约束和影响，相关法律及强制性规定要求的变化，包括国家宏观经济政策、地方政府、园区及管委会对相关政策作出调整，均可能对基础设施项目的运营产生影响。

4. 行业竞争加剧的风险

仓储物流是充分市场化的行业，行业整体竞争情况可能加剧。同时，基础设施项目周边可能出现新增项目供应，与之形成竞争关系，从而影响基础设施项目的出租率及租金水平。另外，仓储物流基础设施项目的硬件水平逐渐提高，大数据、物联网、人工智能、机器人等科学技术逐渐渗透仓储物流行业，可能对基础设施项目的设计和硬件配置提出特殊的要求，使现存项目需要通过改造升级以适应新的市场需求。

二、基础设施基金的投资管理风险

（一）基金投资的交易风险

1、基金投资的交割风险

在本次发行的交易结构中，基金扩募并认购第 2 期基础设施资产支持专项计划的全部份额后，计划管理人（代表第 2 期资产支持专项计划）将根据拟购入项目公司《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的拟购入项目公司 100%股权，并根据《第 2 期专项计划股东借款合同》通过股东借款的形式完成对拟购入项目公司的债权投资，上述流程涉及的交易参与主体较多，涉及第 2 期专项计划的设立备案，且其中包括境外主体，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故

不能按时履约的可能，亦存在基金扩募后因政策变动或操作风险导致拟购入基础设施项目无法按时完成交割的风险。

根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的相关约定，在股权收购价款支付前，拟购入项目公司原股东需履行相关事项以满足付款前置条件，若拟购入项目公司原股东无法及时达成或最终无法达成《第 2 期专项计划股权转让协议》约定的任一前置条件，则可能对股权转让的完成时间或股权转让的成功交割造成一定影响。此外，鉴于拟购入项目公司为外商独资企业（WFOE），相关股权转让事项还需事先与有关主管部门进行沟通并完成税务备案、外商投资企业信息登记变更、预缴税款和工商变更等操作流程。鉴于前述操作的复杂性和不确定性，存在无法及时完成标的股权转让和交割的风险。

根据《第 2 期专项计划股权转让协议》和《第 2 期专项计划股东借款合同》的相关约定，自第 2 期专项计划设立日起，基金通过第 2 期专项计划成为拟购入项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。该日之后，第 2 期专项计划将向各拟购入项目公司发放股东借款，用于拟购入项目公司向原股东支付分红款、偿付关联方借款等存量对外债务。由于进行境外股东分红需在工商变更前完成，因此第 2 期专项计划将在工商变更完成前发放股东借款，在工商变更完成后支付股权收购价款，上述安排将使工商变更等操作流程不确定性导致的交割风险进一步增加。

虽然原始权益人已承诺将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力，确保外部管理机构及各拟购入项目公司履行《第 2 期专项计划股权转让协议》和《第 2 期专项计划股东借款合同》项下之义务，并提供必要的支持，且基金管理人及计划管理人也将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各拟购入项目的交割按计划完成，但基金管理人及计划管理人无法完全保证上述承诺事项得以充分履行，或完全避免项目交割的相关风险。

2、股权转让前拟购入项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过第 2 期资产支持专项计划收购的拟购入项目公司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过第 2 期资产支持专项计划受让拟购入项目公司股权前，拟购入项目公司可能存在不可预见的税务风险、未

决诉讼、因固定资产投资管理手续瑕疵导致的不良后果、或有负债及其他或有事宜。如基础设施基金通过第 2 期资产支持专项计划受让拟购入项目公司股权后发生上述事项，可能影响拟购入项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

（二）拟购入基础设施项目运营风险

本基金基金合同生效后将投资的基础设施资产支持证券为“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”，基金将通过持有第 2 期基础设施资产支持证券全部份额，持有拟购入项目公司全部股权及对拟购入项目公司的债权，投资集中度高，收益率很大程度依赖于拟购入基础设施资产运营情况。

在基金运行期内，拟购入基础设施项目可能因经济环境变化、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拟购入基础设施资产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。拟购入基础设施资产运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

1、租赁的相关风险

本基金将投资的拟购入基础设施资产历史出租率情况良好，租金收入较为稳定，但仓储物流行业市场竞争激烈，拟购入基础设施项目在维持较高的出租率，并同时保持甚至提高租金水平方面，将持续面临市场竞争的挑战:

出租率降低或租金下调的风险：若全国或拟购入基础设施项目所在地宏观经济发展放缓，租户所属行业发展出现波动，当地政策和产业规划改变，以及电商和第三方物流企业自建仓储物流项目增多等影响，可能导致市场租赁需求降低。此外，区域新增土地供应以及竞争对手的加入可能增大拟购入基础设施项目周边可比高标物流仓库供给，若拟购入基础设施项目周边出现新增项目供应，与之形成竞争关系，可能对仓储物流项目的出租率及租金水平产生不利影响。与此同时，虽然基金结合存续租约和市场情况在可供分配金额预测中对未来租金水平及租金增长率进行了预估，但无法保证该等预测可以最终实现。

租约集中到期与招租的风险：截至 2022 年 12 月 31 日，本次扩募发售拟购入的基础设施资产将在 1 年内到期的租约租金金额占比为 60.13%。上述租约到期后若未能及时找到可替代承租人，基础设施资产可能产生空置面积和一定空置期，项目空置率提

高将对基金收益产生不利影响。未来替换租户或存续租户续租的租金水平可能低于原有租约的租金价格，进一步对基金收益造成不利影响。

提前退租的风险：根据部分租约的约定，部分提前退租的租户需要支付违约金或租赁方有权扣留租赁押金，但是上述违约金或押金可能无法覆盖拟购入基础设施项目空置导致的全部租金损失。另外，部分租约约定，承租人若在约定时间窗口期提前告知租赁方退租计划，则无需承担提前退租的违约责任，或可重新协商租赁条件。

承租人集中度的风险：截至 2022 年 12 月 31 日，本基金已持有和本次扩募发售拟购入的全部基础设施资产前十大承租人提供的现金流占比为 43.56%，拟购入基础设施资产前十大承租人提供的现金流占同一时期拟购入基础设施资产现金流总额的 85.36%。普洛斯江门鹤山物流园现金流受单一客户影响较大， 2020 年、2021 年及 2022 年，该客户占普洛斯江门鹤山物流园收入的比例分别为 95.00%、58.58%和 57.65%。前述贡献现金流占比较高的承租人若提前退租、拒绝履行租约或拖欠租金，或上述租约到期后未能及时找到可替代承租人，可能将对该基础设施资产的经营表现产生较大不利影响。

拟购入基础设施资产重要现金流提供方的相关风险：租户 A 及其关联方 A1、租户 B、租户 C、租户 D 及其关联方 D1、租户 E 为根据《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》所界定的重要现金流提供方及其关联方，2022 年度重要现金流提供方及其关联方贡献的现金流占拟购入基础设施项目同一时期的现金流总额比例为 68.10%。截至 2022 年 12 月 31 日，部分重要现金流提供方签订的租约将于一年内到期，存在续租情况不及预期进而影响未来现金流的风险。基础设施基金存续期内，若重要现金流提供方及其关联方出现退租、经营情况陷入困境或拒绝履约等情形，可能会对拟购入基础设施项目的现金流及估值产生不利影响。

2、运营支出及相关税费增长的风险

基金管理人及外部管理机构将尽力在满足租户使用需求的前提下，合理控制拟购入基础设施项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过项目运营收入增长的情况，从而导致拟购入基础设施项目净现金流的减少，包括但不限于:

1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，拟购入基础设施项目税项及其他法定支出的增加;

2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

3）拟购入基础设施项目购买分包服务成本的增加；

4）拟购入基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；

5）通胀率的上升，劳务成本的提高；

6）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

7）其他不可预见情况导致的支出增长。

随着拟购入基础设施资产使用期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。

3、维修和改造的相关风险

随着仓储物流基础设施的硬件水平逐渐提高，大数据、物联网、人工智能、机器人等科学技术逐渐渗透仓储物流行业，自动化分拣立体仓库的使用更加普遍，上述发展趋势对拟购入基础设施项目的设计和硬件配置提出更高和特殊的要求，拟购入基础设施资产在未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应新的市场需求。

拟购入基础设施项目维修和改造在不同阶段和不同程度上，需取得多项政府许可、监管批准和验收等。各项批准的授予取决于能否满足相关规定的若干条件，申请和达成相关条件可能因项目具体情况存在不确定性，导致维修和改造工程无法顺利开展，或无法通过相关验收。

拟购入基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、建设事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、相关技能的劳工短缺、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况，工期延误将减少拟购入基础设施项目的租金收入。

拟购入基础设施项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的招租情况可能无法达到预期水平，使改造投资的收益目标无法达成，对项目经营业绩产生不利影响。

基金运作期内将根据经营情况和资金需求，通过调整分红金额和对外借款余额等方式对现金余额进行管理，尽量维持合理的现金余额水平。尽管如此，仍可能出现现

金余额无法满足拟购入基础设施项目维修和改造资本支出的情况，导致必要的拟购入基础设施项目维修和改造计划推迟，使拟购入基础设施项目无法在理想状态下运营。

上述事项的发生可能导致拟购入基础设施项目维修和改造无法按计划实施，拟购入基础设施项目租金损失或租金增长不达预期，对拟购入基础设施项目的现金流，外部借款的偿还能力（若有），以及拟购入基础设施资产的估值和可分配现金金额均造成不利影响。

4、其他运营相关的风险

安全生产、环境保护和意外事件的风险：在开展拟购入基础设施项目运营、维修保养和改造过程中，需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在若干意外风险，拟购入基础设施项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件，发生上述意外可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致拟购入项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致拟购入基础设施项目经营中断，进一步导致基金及拟购入项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

保税区政策及条件变化可能导致的风险：普洛斯青岛前湾港国际物流园位于青岛市前湾保税港区内月湾路 5 号、7 号、8 号，属于青岛前湾保税港区内，青岛前湾保税港区是全国第二大外贸口岸、北方最大的集装箱港，是以保税区、保税物流园区以及临近港口整合转型升级形成的保税港区。如保税区内保税政策发生变化，则园区租约和运营可能会受到影响。

拟购入基础设施资产投保金额不足的风险：基金管理人将根据法律法规要求，通过拟购入项目公司对其所持有的拟购入基础设施资产进行投保，但受限于保险公司的法律法规和内部管理要求，商业保险合同中对拟购入基础设施资产的投保金额可能存在上限，从而可能出现基金运作期内发生拟购入基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；拟购入基础设施项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖拟购入基础设施项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对拟购入基础设施资产持有人利益产生风险。

未进行租约备案的风险：本基金已持有基础设施资产和拟购入基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当确保基础设施项目中的物业持续合法合规地经营，如因外部管理机构原因导致其委托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚，扣减与所受经济处罚金额两倍等额的运营管理费。原始权益人、外部管理机构将积极督促项目公司根据各地房屋租赁主管部门要求办理房屋租赁登记备案事宜，但仍可能因租约未备案受到处罚而影响运营情况，进而影响到基金投资人利益。

使用普洛斯商标的相关风险：“普洛斯”作为商标，最初由 ProLogis 于 2005 年在中国注册，类别分别为 36、37、42 和 44。普洛斯集团于 2009 年收购 ProLogis 中国业务时，受让了前述四项注册商标。目前“普洛斯”这一注册商标（注册类别 35、36、37、38、42 和 44）均为普洛斯集团所有。拟购入基础设施项目纳入基金以后，拟委托上海普洛斯作为外部管理机构履行部分运营管理职责，上海普洛斯及各拟购入项目公司将继续使用普洛斯商标开展业务。然而，与普洛斯商标相关的任何消极因素或不利市场信息可能导致对基金及项目公司的负面认知。另外，若外部管理机构不再由有权使用普洛斯商标的机构担任，或普洛斯商标持有人拒绝拟购入项目公司继续使用普洛斯商标，拟购入项目公司可能无法继续使用普洛斯商标开展业务。项目公司的运营业绩和基金的市场表现可能因此受到不利影响。

特定声誉风险：特定声誉风险是指由原始权益人、原始权益人实际控制人和外部管理机构的经营、管理及其他行为出现声誉风险事件导致对本基金的不利评价的风险。虽然基金财产独立于原始权益人和外部管理机构，原始权益人、原始权益人实际控制人和外部管理机构的声誉风险事件对基金资产安全和日常经营以及外部管理机构提供服务不存在实质影响，且基金管理人将通过舆情关注跟踪，持续完善声誉风险应对预案（包括外部管理机构服务能力受到实质不利影响时启动更换外部管理机构等），依法及时披露信息、加强投资者教育，但基金管理人无法保证在基金运作期内，本基金的运作与声誉情况不受到原始权益人、原始权益人实际控制人和外部管理机构之声誉风险事件的影响。

5、部分拟购入基础设施项目实际投资、税收及运营情况未达标风险

目前，部分拟购入基础设施项目存在项目前期实际投资、项目运营期税收及营业收入等经营指标未能达到就相应拟购入基础设施资产签署的投资协议、土地使用权出让合同及取得的立项核准/备案等文件中要求的投资强度、规模及/或纳税金额、营业收入等指标的情况。但上述文件没有明确规定或约定：（1）未达标情况会导致拟购入项目公司丧失其对拟购入基础设施资产的全部或部分权属，或者（2）未达标情况会导致禁止或限制拟购入基础设施资产的相关转让或资产处置。如未来当地有关主管部门因此对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求拟购入项目公司追加投资或承担支付违约金等违约责任，可能会对基础设施基金/及第 2 期专项计划的运营造成负面影响。

普洛斯中国确认，截至 2023 年 2 月 21 日不存在因上述情况而受到相关协议签署方、主管部门行政处罚或行政监管措施，或被要求追加投资或承担违约责任或任何其他责任的情形。此外，普洛斯中国承诺，如未来因上述情况导致相关协议签署方、主管部门对拟购入项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求拟购入项目公司追加投资或承担支付违约金等违约责任或发生任何法律纠纷等情况的，普洛斯中国将最终承担相应责任并赔偿拟购入项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

（三）估值与现金流预测的风险

1、估值及公允价值变动的相关风险

拟购入基础设施资产的评估采用收益法，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于拟购入基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致拟购入基础设施资产的评估值并不代表对拟购入基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在拟购入基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若拟购入基础设施项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，拟购入基础设施的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因

素也会导致资产估值及公允价值波动。拟购入基础设施资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的拟购入基础设施资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内拟购入基础设施资产的价值变动情况。

2、基金可供分配金额预测风险

本基金可供分配金额主要由项目公司所持基础设施资产所产生的租金及管理费收入形成。在基金运行期内，拟购入基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《基金可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

3、拟购入基础设施资产部分可租赁面积运营时间较短的相关风险

普洛斯青岛前湾港国际物流园分三期建设，一期、二期、三期项目分别于 2014 年 3 月、2021 年 1 月、2021 年 1 月竣工并投入运营。截至本报告签署之日，普洛斯青岛前湾港国际物流园二期和三期的可租赁面积合计为 64,521.94 平方米，占全部可租赁面积的比例为 14.16%；以 2022 年 12 月当月收入为统计口径，普洛斯青岛前湾港国际物流园二期和三期项目收入合计为 216.02 万元/月，占汇总收入的比例为 21.01%。由于部分拟购入基础设施资产可租赁面积的运营时间较短，历史现金流表现可能无法充分反应出长期稳定的运营情况，租金涨幅、出租率、成本支出等相关运营假设存在一定的不确定性，不利于基础设施资产估值和可供分配金额预测获得准确的结果，增大业绩表现不达预测的风险。

（四）拟购入基础设施项目直接或间接对外融资的风险

基金可对外借款用于拟购入基础设施项目的日常运营、维修改造、基础设施项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中用于基础设施项目收购的借款金额不得超过基金净资产的 20%。运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，基金及拟购入基础设施项目可能无法取得充足的借款资金，对拟购入基础设施项目的正常维护改造及并购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对

投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而增加了基金对外借款的管理难度。

若拟购入基础设施项目直接或间接对外借入款项，而拟购入基础设施项目的经营现金流入不达预期，或拟购入基础设施项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括:

（1）拟购入基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息;

（2）基金或拟购入项目公司无法进一步获得外部借款;

（3）存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件;

（4）基金或拟购入项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等拟购入基础设施资产等措施;

上述事件的发生，对基金及拟购入项目公司的财务状况、现金流、可分配现金、二级市场交易价格等均可能造成不利影响。

（五）拟购入基础设施项目收购与出售的相关风险

区别于股票、债券等标准金融产品，拟购入基础设施项目的市场流动性和交易活跃程度受到基础设施项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，拟购入基础设施项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置拟购入基础设施项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离基础设施项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售拟购入基础设施项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行拟购入基础设施项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对拟购入基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。在本次交易中，根据《股权转让协议》的约定，各拟购入项目公司境外股东及上海普洛斯承诺，若拟购入项目公司因权利义务转移日前事由（无论披露与否）而导致于权利义务转移日后遭受任何的实际损失的，则各拟购入项目公司境外股东及上海普洛斯应向专项计划和/或拟购入项目公司做出足额赔偿。原始权益人及其控股股东、

实际控制人根据相关法规承诺，如提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或拟购入基础设施项目权益，以确保本基金投资者和基金管理人的合法权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人及各拟购入项目公司境外股东可以充分履行相关承诺。

在项目公司运营出现较大困难时，基金可通过处置拟购入项目公司股权、拟购入项目公司股东债权和/或拟购入基础设施项目的权益来获得处置收入。受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，资产的处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。部分基础设施项目对外转让事项，可能受到当地相关政策法规及土地出让合同中的相关要求影响，需取得相关政府部门的同意或确认，进一步增加了基础设施项目转让的不确定性。上述拟购入基础设施项目目前已获得当地政府对同意原股东以转让 100%的股权的方式将基础设施项目纳入基础设施基金从而发行基础设施 REITs 项目的回函。基金运作期内若决定采用股权交易方式出售该仓储物流园，亦可能需要事先获得当地政府的同意。在极端情况下，本基金最终实现的变现资产可能将无法弥补投资本金，进而可能导致投资者亏损。

本基金存续期为 50 年，经基金份额持有人大会审议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期；进入清算期后，本基金面临拟购入基础设施项目的处置问题。由于拟购入基础设施项目流动性较差，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置的风险。

（六）土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用

权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

本基金已持有及拟购入基础设施资产的国有土地使用证/房地产权证/不动产权证书记载的土地使用权到期日分别介于 2054-2065 年之间，存在于基础设施基金到期前拟购入基础设施资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前各基础设施资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，基础设施资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若发生土地使用权到期后被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金不足以覆盖基础设施项目估值或弥补经营损失的情况，基金及基础设施项目将受到重大不利影响。

（七）基础设施基金利益冲突与关联交易风险

1、关联交易风险

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构、出售项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

根据本基金基金合同，计划管理人中金公司、拟购入基础设施项目的原始权益人普洛斯中国、外部管理机构上海普洛斯为本基金的关联方，本次交易及基金成立后继续聘任上海普洛斯担任本基金的外部管理机构等，构成本基金的关联交易，可能存在利益冲突的风险。前述关联交易将与本次交易相关议案一同提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。

2、利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人、外部管理机构之间的潜在利益冲突。普洛斯中国及其同一控制下的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理了在拟购入基础设施资产所在同一县级行政区划范围内与基础设施资产存在竞争

关系的其他物流仓储物业项目（以下简称“竞品项目”），原始权益人实际控制的外部管理机构可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系，存在利益冲突风险。

（八）原始权益人的信用评级变动风险

在基金运作过程中，由于本基础设施证券投资基金所投资购入的基础设施项目交易对手方均为原始权益人，且外部管理机构为原始权益人的关联方。虽然基金财产独立于原始权益人和外部管理机构，原始权益人及其实际控制人的信用评级变动对基金资产安全和日常经营以及外部管理机构提供服务不必然存在实质影响，但基金管理人无法保证在基金运作期内，本基金的运作、二级市场交易价格及声誉情况不受到原始权益人及其实际控制人信用评级变动的影响。

（九）不可抗力风险

本基础设施证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致基础设施证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，拟购入基础设施项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、拟购入基础设施项目的持续经营能力等造成不利影响，导致拟购入基础设施项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对拟购入基础设施项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本项目的尽职调查工作于 2022 年 5 月启动，于 2023 年 4 月 7 日结束，财务顾问报告的尽职调查基准日为 2022 年 12 月 31 日，报告期为 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。除特殊说明以外，本报告数据截至日期与基准日保持一致。

二、尽职调查的内容及程序

财务顾问根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》、《证券公司及基金管理公司子公司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尽职调查工作指引》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》等法律法规的要求开展尽职调查，主要涵盖基础设施基金、业务参与人及拟购入基础设施项目三方面内容。

（一）尽职调查的内容

1、对基础设施基金的尽职调查内容

（1）对基础设施基金的尽职调查内容

调查了截至尽职调查基准日基础设施基金的基本信息、历史沿革、运营情况和主要财务指标。

（2）对持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人的尽职调查内容

调查了持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人身份、设立及存续情况、其是否存在未履行向基础设施基金投资者作出的公开承诺的情形、其是否存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为等。

（3）对基金管理人的尽职调查内容

调查了截至尽职调查基准日基金管理人身份、设立及存续情况、担任基金管理人的主体资格、基金管理能力和风险控制安排；是否因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚、是否受到重大行政监管措施；是否受到证券交易所公开谴责，是否存在其他重大失信行为，现任相关主要负责人员是否存在最近两年受到中国证监会行政处罚，或者受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；是否存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

2、对交易对手方（原始权益人）的尽职调查内容

原始权益人：调查了原始权益人的设立、存续及组织架构、财务状况、对项目享有完全所有权情况、项目转让内部授权情况、项目转让外部审批情况、合法合规经营情况等。

3、对其他业务参与方的尽职调查内容

（1）外部管理机构：调查了外部管理机构的设立、存续及组织架构、机构资质、运营经验及人员配备、内部组织架构及内控情况、管理人员相关情况、财务状况、利益冲突防范机制、资信水平及合法合规经营情况等。

（2）托管人：调查了基金托管人、计划托管人的基本情况、业务资质和资信状况等。

4、对拟购入基础设施项目的尽职调查内容

（1）拟购入项目公司：基于公平开展尽调的原则，调查了各拟购入项目公司的设立情况及股东出资情况、重大重组情况、组织架构与内部控制情况、独立性情况、商业信用情况、所在行业情况及竞争状况、经营模式、同业竞争与关联交易情况、拟购入项目公司财务表现及期后事项等方面。

（2）拟购入基础设施资产：

1）调查了拟购入基础设施资产安全性及投资价值：

a. 拟购入基础设施资产账面价值与评估价值的差异情况，法律权属及抵质押、担保情况；

b. 拟购入基础设施资产的合法合规性，如依法审批、登记、备案履行情况、工程建设质量情况等;

c. 拟购入基础设施资产现状、保险购买、维修改造情况等;

d. 拟购入基础设施资产运营所处外部环境以及竞争情况。

2）调查了拟购入基础设施资产的现金流情况:

a. 拟购入基础设施资产现金流真实性情况：包括但不限于拟购入基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动；形成拟购入基础设施资产的法律协议或文件是否合法、有效；价格或收费标准是否符合相关规定;

b. 调查了拟购入基础设施资产现金流的稳定性、分散度：核查项目运营是否满三年并对拟购入基础设施资产的现金流构成以及历史现金流情况、波动情况及波动原因进行调查，分析现金流的独立性、稳定性；拟购入基础设施资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，对现金流提供方的集中度风险进行分析;

c. 调查了拟购入基础设施资产现金流的预测情况；结合可供分配金额测算报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入、成本支出项目预测参数的设置依据及合理性。预测和分析拟购入基础设施资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数的设置依据及其合理性和充分性;

d. 调查了拟购入基础设施资产的重要现金流提供方：对基准日前的一个完整自然年度中，拟购入基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流情况进行了调查。

（二）尽职调查的程序

中金公司（作为财务顾问）作为尽职调查实施主体，对拟购入基础设施项目以及业务参与人进行调查。就本项目有关法律、审计、评估、税务、现金流预测等专项问题，基金管理人和/或计划管理人聘请北京市海问律师事务所（“法律顾问”）、毕马威振华会计师事务所（特殊普通合伙）（“审计师”）、深圳市戴德梁行土地房地产评估

有限公司（“评估机构”），共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。

1、对基础设施基金的尽职调查程序

（1）对基础设施基金的尽职调查程序

（a）审阅《基金招募说明书》、《基金合同》、《基础设施基金上市交易公告书》等基金设立阶段的文件，掌握基础设施基金的基本信息和历史沿革；

（b）《基础设施基金 2021 年年度报告》、基础设施基金定期报告、《审计报告》，掌握基础设施基金的运营情况和主要财务指标。

（2）对持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人的尽职调查程序

（a）审阅基金管理人出具的说明文件；

（b）审阅境外律师和本项目法律顾问对持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人出具的法律意见。

（3）对基金管理人的尽职调查程序

（a）查阅基金管理人的营业执照，掌握基金管理人的设立及存续情况；

（b）查阅基金管理人的资质文件，掌握基金管理人的主体资格、基金管理能力和风险控制安排；

（c）查询中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中国证监会网站、国家税务总局网站、国家企业信用信息公示系统等公开网站，调查基金管理人是否因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚、是否受到重大行政监管措施；是否受到证券交易所公开谴责，是否存在其他重大失信行为，现任相关主要负责人员是否存在最近两年受到中国证监会行政处罚，或者受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；是否存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

（d）审阅本项目法律顾问对基金管理人出具的法律意见。

2、对交易对手方（原始权益人）的尽职调查程序

（a）查阅原始权益人的营业执照及资质文件、公司章程、最近三年审计报告、评级报告等，掌握原始权益人的设立、存续情况、股权结构、公司组织架构与治理结构、财务状况和主体评级情况；

（b）是否对拟购入基础设施项目享有完全所有权，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷；查阅开展本次业务而获取的必要的内部授权文件和外部审批文件，了解原始权益人转让拟购入基础设施项目是否获得合法有效的内部授权和外部有权机构审批；

（c）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解原始权益人的资信情况；

（d）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查原始权益人最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录；

（e）查阅原始权益人控股股东和实际控制人的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握原始权益人控股股东和实际控制人的设立、存续情况、组织架构与治理结构情况；

（f）访谈原始权益人、其控股股东及实际控制人的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，深入了解相关情况，并以访谈纪要的形式存档。

3、对其他业务参与方的尽职调查程序

（1）外部管理机构

（a）查阅外部管理机构的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握外部管理机构的设立存续情况和历史沿革、股权结构、组织架构与治理结构；

（b）查阅外部管理机构不动产运营管理资质文件（如有），访谈外部管理机构的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，了解外部管理机构运营管理经验、主要负责人员在拟购入基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况和其他专业人员配备情况，以及是否同时向其他机构提供拟购入基础设施项目运营管理服务。如有，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施；

（c）查阅外部管理机构的不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，了解外部管理机构的拟购入基础设施项目运营管理业务制度和流程;

（d）查阅外部管理机构相关内部控制文件，掌握外部管理机构的内部组织结构情况、内部控制的监督和制度有效性;

（e）调阅管理人员和员工情况相关材料，了解管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势;

（f）查阅外部管理机构最近三年审计报告，分析主要财务指标及其持续经营能力;

（g）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查外部管理机构最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录。

（2）托管人

（a）查阅托管人的基本情况、财务状况，主要风险控制指标，是否符合监管部门相关规定;

（b）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解托管人的资信情况;

（c）查阅托管人的业务资质、在基础设施领域资产管理产品托管经验;

（d）了解托管人为开展基础设施基金托管业务配备的专业人员情况。

4、对拟购入基础设施项目的尽职调查程序

本基础设施基金拟扩募并拟购入多个基础设施项目，财务顾问对所有拟购入基础设施项目采用相同的尽职调查方法，完整地开展尽职调查工作。

（1）拟购入项目公司

（a）查阅拟购入项目公司设立时及历次变更后（如有）的营业执照、公司章程、工商登记文件等材料，核查拟购入项目公司的设立程序、历史沿革情况以及工商注册登记的合法性、真实性;

（b）调阅股东出资情况相关的材料，核查拟购入项目公司股东数量、住所、出资比例等情况；核查股东合法拥有出资资产的权属，资产权属存在纠纷或潜在纠纷的情况，以及有关股东投入资产的计量属性；

（c）查阅与拟购入项目公司重大股权变动和重大重组（如有）等对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项、相关的根据公司章程规定的权力部门决策或审批文件、估价报告（如有）、审计报告（如有）、验资报告（如有）、《第 2 期专项计划股权转让协议》、工商变更登记文件、中介机构专业意见（如有）、债权人同意债务转移的相关文件（如涉及）、重组相关的对价支付凭证和资产过户文件等资料，核查拟购入项目公司历次增资、减资、股东变动的合法、合规性；核查拟购入项目公司股本总额、股东结构和实际控制人的重大变动情况；调查拟购入项目公司重组动机、内容、程序和完成情况；

（d）查阅拟购入项目公司公司章程以及内部控制文件，调查公司章程符合《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等法律法规有关规定的情况以及了解拟购入项目公司的内部组织结构和内部控制制度；

（e）调查拟购入项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有；调查商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况，核查这些资产是否存在法律纠纷或潜在纠纷（如有）；调查拟购入项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，判断其资产独立性。调查拟购入项目公司是否设立财务会计部门或安排有财务人员团队、建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，是否独立在银行开户、独立纳税等，判断其财务独立性；

（f）查询《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，掌握拟购入项目公司的商业信用情况；

（g）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查拟购入项目公司在工商、税务等方面是否存在重大不良记录；

（h）根据拟购入项目公司的主营业务，确定拟购入项目公司所属行业。通过收集行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势，了解拟购入项目公司所属行业的发展情况；通过查阅市场调研报告了解拟购入基础设施项目所在区域的市场情况以及行业技术特点和经营模式；

（i）了解拟购入项目公司的主营业务概况、业务开展的时间、盈利模式、盈利和现金流的稳定性及持续性；了解拟购入基础设施资产现金流的回收流程以及管理系统；获取已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同包括但不限于租赁合同、物业管理合同、运营管理协议等；

（j）调查了潜在的同业竞争及关联交易情况。调查原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，对拟购入基础设施项目和原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较。调查拟购入项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易情况。调查拟购入项目公司关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因；拟购入基础设施资产现金流来源于关联方的比例，是否影响拟购入基础设施项目的市场化运营；

（k）对拟购入项目公司近三年审计报告进行调查。对报告期内的重要会计科目、财务数据、财务指标的变动以及可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量的情况进行调查并作出合理分析和说明。

（2）拟购入基础设施资产

1）资产安全性及投资价值

（a）查阅估价报告等文件，调查拟购入基础设施资产账面价值和评估价值情况；

（b）查阅拟购入基础设施资产的权属文件，调查拟购入基础设施资产的法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况，已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序，担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、权利质押登记的可操作性等情况；

（c）查阅拟购入基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况，了解拟购入基础设施资产取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应

当办理的手续齐备情况，工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况；竣工验收情况；安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求；了解拟购入基础设施资产是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况；

（d）查阅市场调研报告及现场勘查、访谈，了解拟购入基础设施资产的用地性质、所处区位和建设规划是否符合相关要求；了解拟购入基础设施资产使用状况；保险购买、承保范围和保险金额情况；拟购入基础设施资产各项设施设备现状；拟购入基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等；

（e）查阅市场调研报告，分析拟购入基础设施资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对拟购入基础设施资产现金流稳定性的影响；拟购入基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析；拟购入基础设施资产运营相关的客群分析；区域经济发展对拟购入基础设施资产运营的影响分析；区域内现有在运营和未来三年已规划可比竞品分析等。

2）现金流真实性

调查拟购入基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动，形成拟购入基础设施资产的法律协议或文件（如有）是否合法、有效，价格或收费标准是否符合相关规定。

3）现金流稳定性、分散度

查阅估价报告、市场调研报告、审计报告等材料，调查拟购入基础设施资产的现金流构成以及至少最近三年的历史现金流情况（含资产收益、盈利、经营性净现金流情况）、波动情况及波动原因，分析现金流的独立性、稳定性，调查拟购入基础设施资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入。

4）现金流预测情况

结合现金流预测报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性。预测和分析拟购入基础设施资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数设置依据及其合理性和充分性。

5）重要现金流提供方

对基准日前的一个完整自然年度中，拟购入基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计超过拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的情况进行了调查。

三、尽职调查的主要结论

本财务顾问报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与人所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；对于对本财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估、税务、技术等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、税务咨询机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

中金公司作为财务顾问对业务参与人与拟购入基础设施项目勤勉尽责地进行了充分的尽职调查，同时基于业务参与人在交易文件、主要业务参与人出具的《承诺函》及《确认函》中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告、评估机构出具的估价报告和市场调研报告、税务咨询机构出具的税务意见书，财务顾问认为截至报告基准日：本项目业务参与人和拟购入基础设施项目等符合《证券法》《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司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尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》等法律法规的规定，满足基础设施证券投资基金扩募发售的要求。

第二章 基础设施基金情况

一、基本信息

（一）基本情况介绍

基本情况	中金普洛斯 REIT
基金全称	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
申报场所	上海证券交易所
基础设施类型	仓储物流
原始权益人	普洛斯中国控股有限公司
基金管理人	中金基金管理有限公司
计划管理人	中国国际金融股份有限公司
基金托管人	兴业银行股份有限公司
外部管理机构	普洛斯投资(上海)有限公司
财务顾问	中国国际金融股份有限公司
拟扩募规模[1]	17. 34 亿元
基金期限	自首次发售基金合同生效之日起 50 年
入池资产及项目规模	拟购入基础设施资产合计 3 个: 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 451,631.13 平方米，截至 2022 年 12 月 31 日估值合计 15.7 2 亿元
项目出租率	截至 2022 年 12 月 31 日，拟购入基础设施资产时点平均出租率约 87.46%
土地使用权（特许经营权）使用年限/剩余年限	普洛斯青岛前湾港国际物流园：至 2057 年 9 月 17 日; 普洛斯江门鹤山物流园：至 2065 年 2 月 12 日; 普洛斯（重庆）城市配送物流中心：至 2063 年 2 月 27 日
资产估值	15.72 亿元

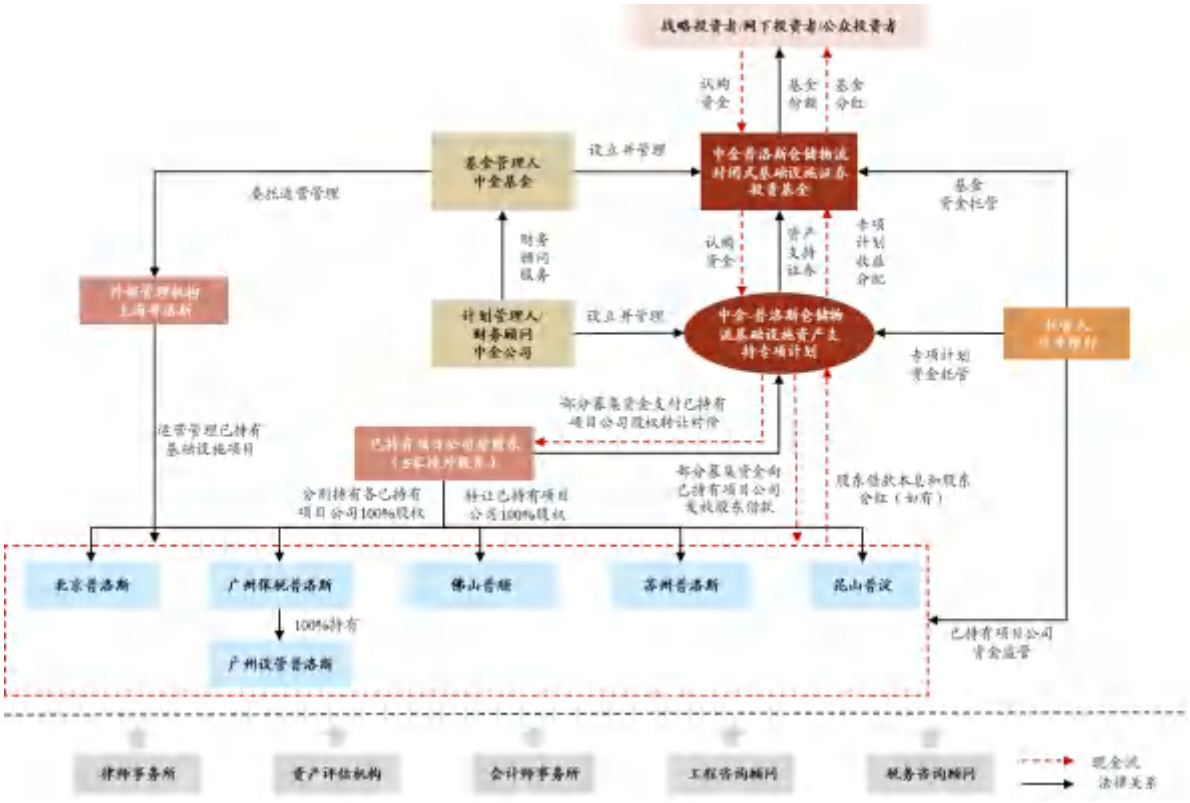
注 1：拟扩募规模为本次扩募基金平价模拟发售规模。本次拟购入基础设施资产于 2022 年 12 月 31 日的估值合计为 15.72 亿元。根据模拟汇总净资产表，拟购入基础设施项目于 2022 年 12 月 31 日的总资产约为人民币 17.56 亿元，经营性负债金额合计约人民币 0.22 亿元（应付账款余额约人民币 0.001 亿元，预收款项余额约人民币 0.003 亿元，其他应付款中的其他项目余额约人民币 0.22 亿元。经营性负债=应付账款+预收款项+其他应付款中的其他项目，即人民币 0.22 亿元），拟购入基础设施项目总资产扣减经营性负债后净额约为 17.34 亿元

（二）交易结构图

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“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”，并通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有 7 处基础设施资产（“已持有基础设施资产”）所属的 6 家项目公司（“已持有项目公司”）的全部股权和对该等已持有项目公司的全部股东债权。本基金通过第 1 期资产支持专项计划受让已持有项目公司股权前，上述已持有项目公司均由注册在香港的普洛斯中国间接全资持有，其中广州设管普洛斯为广州保税普洛斯的全资子公司，其余已持有项目公司均为外商独资企业。

本基金首次发售时，整体交易架构如下图所示：

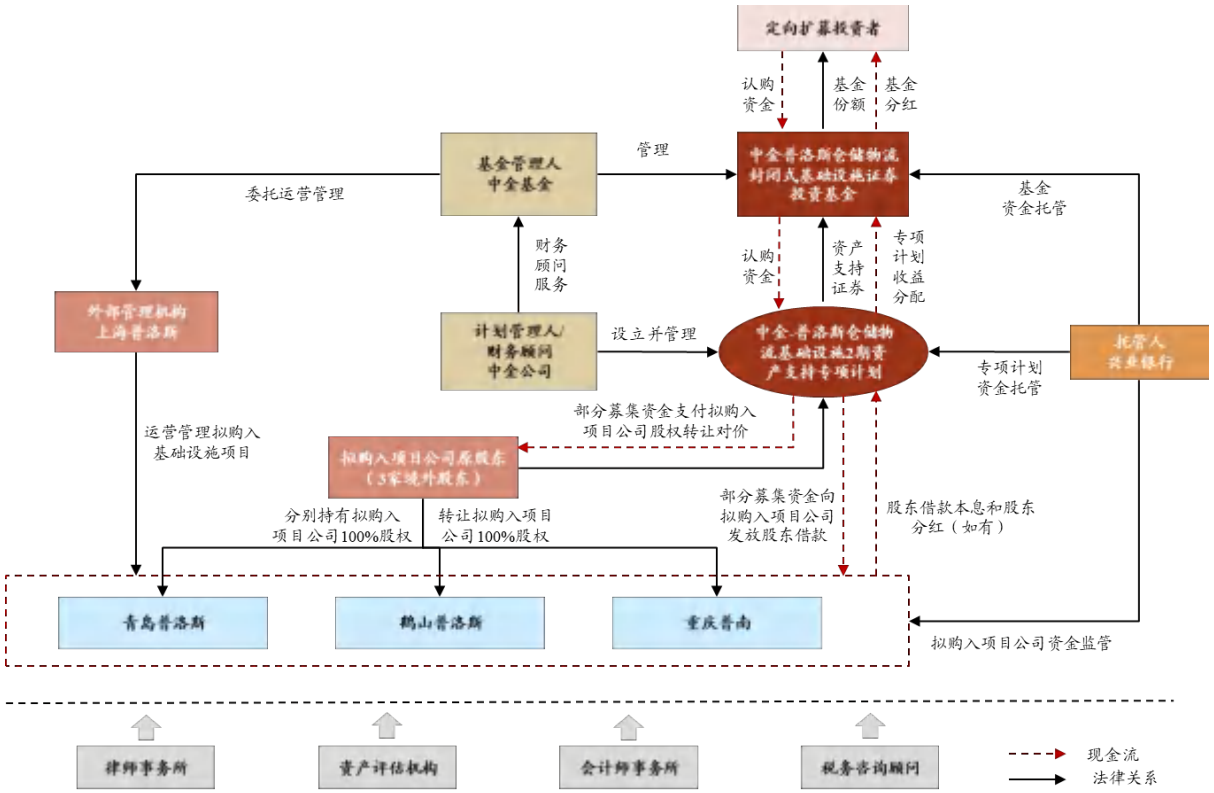
图 2-1-1：基础设施基金首次发售时交易架构示意图



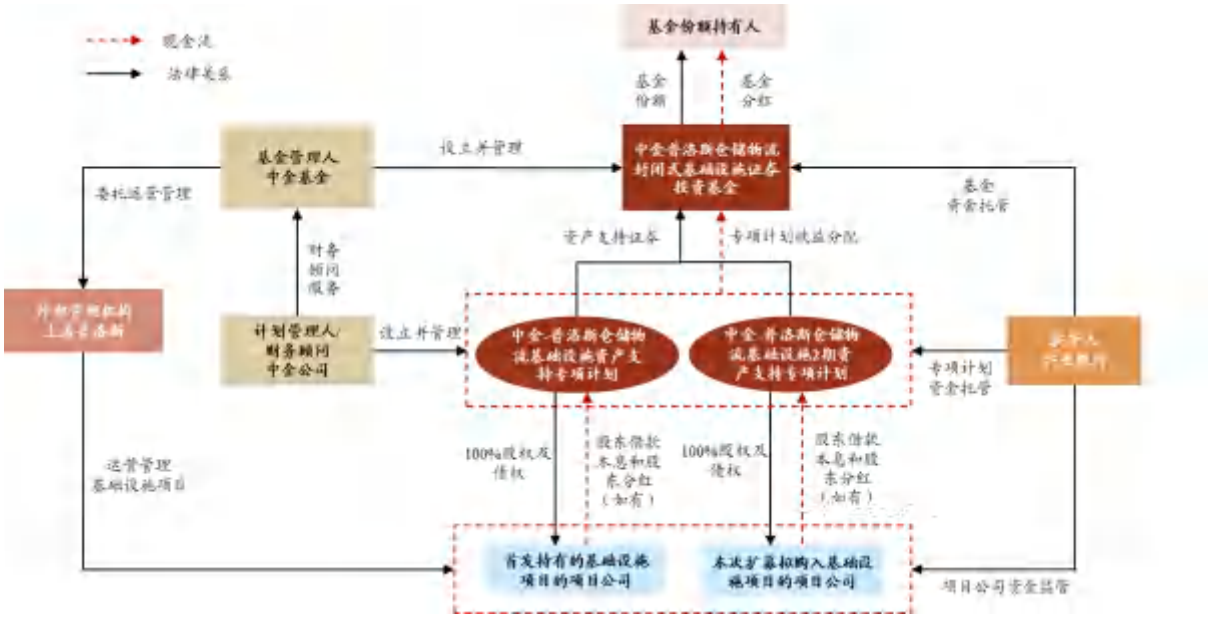
本基金本次扩募发售投资的基础设施资产支持证券为“中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划资产支持证券”，并将通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有 3 处拟购入基础设施资产所属的 3 家拟购入项目公司的全部股权和对该等拟购入项目公司的全部股东债权。本基金通过第 2 期资产支持专项计划受让拟购入项目公司股权前，上述拟购入项目公司均由注册在香港的普洛斯中国间接全资持有，均为外商独资企业。

本基金本次扩募发售交易整体交易架构如下所示：

图 2-1-2：基础设施基金本次扩募发售交易架构示意图



本次扩募发售完成后，本基金的产品结构变更如下：



二、历史沿革

中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的募集申请于 2021 年 5 月 17 日经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2021]1666 号文注册，并于 2021 年 6 月 7 日经中国证监会证券基金机构监管部机构部函〔2021〕1729 号《关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》备案。

根据于 2021 年 6 月 16 日公告的《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》，基础设施基金上市交易日期为 2021 年 6 月 21 日，上市交易之日至本财务顾问报告出具之日已满 12 个月。

基础设施基金符合《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》第六条第（二）项规定。

三、运营情况和主要财务指标

根据中金基金管理有限公司于 2021 年 10 月 27 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 2021 年第 3 季度报告》、于 2022 年 3 月 31 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 2021 年年度报告》（“《基础设施基金 2021 年年度报告》”）、于 2022 年 4 月 22 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 2022 年第 1 季度报告》、于 2022 年 7 月 21 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 2022 年第 2 季度报告》、于 2022 年 8 月

31 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 2022 年中期报告》（“《基础设施基金 2022 年中期报告》”）、于 2022 年 10 月 26 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 2022 年第 3 季度报告》、于 2023 年 1 月 20 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 2022 年第 4 季度报告》以及于 2023 年 3 月 31 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 2022 年年度报告》（“《基础设施基金 2022 年年度报告》”）（前述报告统称为“基础设施基金定期报告”）的记载，前述基础设施基金定期报告的报告期内（自 2021 年 6 月 7 日起至 2022 年 12 月 31 日止），基础设施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。根据《中金基金确认函》，基础设施基金治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。

根据已披露的基础设施基金定期报告的记载，基础设施基金定期报告的报告期内（自 2021 年 6 月 7 日起至 2022 年 12 月 31 日止），基础设施基金不存在影响未来项目正常现金流的重大情况。

（一）基金运营情况

本基金通过第 1 期专项计划 100%持有 7 个仓储物流园，分布于京津冀、长三角、大湾区三大城市群，建筑面积合计约 704,989 平方米，已持有基础设施项目运营平稳，平均租金稳步提升。

2022 年度，基础设施项目运营平稳，平均租金稳步提升。截至 2022 年 12 月 31 日，本基金持有的基础设施项目公司累计收入合计为人民币 349,008,730.82 元，有效市场化租户合计为 53 个，本报告期末平均出租率为 94.18%，较上年末下降 4.60 个百分点，期末合同租金及物业管理服务费（不含税）有效平均单价为 44.43 元/平方米/月，较上年增幅 3.52%。基础设施项目租户结构稳定，行业构成主要为运输业 40.18%、商业与专业服务业 38.07%、软件与服务业 4.84%。

（二）基金财务情况

根据基金管理人于 2022 年 3 月 31 日披露的、由毕马威于 2022 年 3 月 28 日出具的毕马威华振审字第 2202347 号、报告意见类型为无保留意见的《审计报告》记载，毕马威认为“后附的的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业

会计准则、在财务报表附注 11.5.2 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编制，公允反映了中金普洛斯 REIT 2021 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、自 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 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、及合并基金净值变动情况和基金净值变动情况”。

根据基金管理人于 2023 年 3 月 31 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 2022 年年度报告》，财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及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 2022 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 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、及合并基金净值变动情况和基金净值变动情况。

自 2021 年 6 月 7 日至 2022 年 12 月 31 日基础设施基金简要财务情况如下:

1、资产负债情况

表 2-3-1：基础设施基金合并资产负债表简表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
总资产	**6,644,809,718.75**	**100.00%**	**6,871,965,462.82**	**100.00%**
其中：货币资金	481,804,777.57	7.25%	454,168,785.73	6.61%
投资性房地产	4,957,575,815.55	74.61%	5,207,361,226.55	75.78%
商誉	1,171,343,517.94	17.63%	1,171,343,517.94	17.05%
总负债	**6,644,809,718.75**	**100.00%**	**1,100,233,183.89**	**100.00%**
其中：递延所得税负债	481,804,777.57	89.93%	1,008,523,928.03	91.66%
其他负债	4,957,575,815.55	5.10%	51,543,966.19	4.68%
净资产	**6,644,809,718.75**	**100.00%**	**5,771,732,278.93**	**100.00%**

截至 2021 年末及 2022 年末，基础设施基金总资产分别为 687,196.55 万元和 664,480.97 万元。从总资产构成来看，主要为货币资金、投资性房地产和商誉。截至 2021 年末及 2022 年末，货币资金占总资产比分别为 6.61%和 7.25%，变动主要系经营活动现金净流入和分配流出；投资性房地产占总资产比分别为 75.78%和 74.61%，减少主要系计提折旧；商誉占总资产比分别为 17.05%和 17.63%，商誉主要系专项计划

非同一控制下并购基础设施项目公司产生。

截至 2021 年末及 2022 年末，基础设施基金总负债分别为 110,023.32 万元和 104,965.08 万元。从总负债构成来看，主要系递延所得税负债和其他负债。截至 2021 年末及 2022 年末，递延所得税负债占总负债比分别为 91.66%和 89.93%，减少系随投资性房地产计提折旧而结转至递延所得税费用；其他负债占总负债比分别为 4.68%和 5.10%，主要为预收客户租金和应付客户押金。

截至 2021 年末及 2022 年末，基础设施基金净资产分别为 577,173.23 万元和 559,515.89 万元。2022 年末基金净资产较 2021 年末减少，主要系 2022 年 3 月向基金份额持有人分配 7,264.50 万元。

2、利润情况

表 2-3-2：基础设施基金合并利润表简表

单位：元

项目	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
营业总收入	**358,025,456.23**	**209,217,767.62**
其中：营业收入	349,008,730.82	196,054,528.17
利息收入	8,661,883.83	13,731,315.31
营业总成本	**378,056,207.26**	**222,205,996.75**
其中：营业成本	272,306,069.18	159,443,403.10
税金及附加	39,317,637.53	23,987,042.73
管理人报酬	57,929,125.52	32,880,794.72
利润总额	**(19,742,034.57)**	**(12,988,493.61)**
所得税费用	(49,628,709.17)	(28,020,802.65)
净利润	**29,886,674.60**	**15,032,309.04**
EBITDA	**239,458,937.02**	**139,295,247.38**

2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日及 2022 年，基础设施基金净利润分别为 1,503.23 万元和 2,988.67 万元。其中 2021 年及 2022 年，营业总收入分别为 20,921.78 万元和 35,802.55 万元，主要系仓储租金及物业费收入；营业总成本分别为 22,220.60 万元和 37,805.62 万元，主要系投资性房地产折旧成本、房产税、土地税以及外部管理机构报酬等；所得税费用分别为-2,802.08 万元和-4,962.87 万元，主要系随投资性房地产计提折旧，递延所得税负债结转至所得税费用。

3、现金流情况

表 2-3-3：基础设施基金合并现金流量表简表

单位：元

现金流项目	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
经营活动现金流入	390,757,392.53	226,393,351.22
经营活动现金流出	153,832,205.32	80,694,384.95
经营活动产生的现金流量净额	**236,925,187.21**	**145,698,966.27**
投资活动现金流出	2,819,618.52	2,640,196,586.03
投资活动产生的现金流量净额	**(2,819,618.52)**	**(2,640,196,586.03)**
筹资活动现金流出	206,470,931.94	2,885,696,704.39
筹资活动产生的现金流量净额	**(206,470,931.94)**	**(2,885,696,704.39)**

2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日及 2022 年，基础设施基金经营活动现金净流量分别为 14,569.90 万元和 23,692.52 万元，主要系基础设施项目经营活动产生现金净流入；投资活动现金净流量分别为-264,019.66 万元和-281.96 万元，2021 年流出主要为支付基础设施项目股权对价款；筹资活动现金净流量分别为-288,569.67 万元和-20,647.09 万元，2021 年流出主要为偿还项目公司前股东借款和分红款，以及对基础设施基金份额持有人分红支出，2022 年流出系对基础设施基金份额持有人分红支出。

4、可供分配情况

2021 年度（自 2021 年 6 月 7 日至 2021 年 12 月 31 日）基金累计可供分配金额为 150,958,227.99 元，实际分配金额合计为 150,945,050.86 元，占 2021 年年度可供分配金额的 99.99%。2022 年基金累计可供分配金额为 265,836,477.17 元，基金管理人已根据 2022 年中期报告累计可供分配金额完成了 2022 年第一次收益分配，实际分配金额为 133,815,005.86 元，2022 年度剩余未分派的可供分配金额为 132,021,471.31 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%的本年度可供分配金额的基金收益。

综上，财务顾问认为，截至本财务顾问报告出具日，基础设施基金持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；基础设施基金会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意

见的审计报告。基础设施基金本次新购入基础设施项目符合《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》中关于基础设施基金的资格要求。

四、持有份额超过20%的第一大基础设施基金持有人情况

根据基金管理人及 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 说明，截至 2022 年 12 月 31 日，自身及其关联方、一致行动人合计持有基础设施基金份额比例不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人为 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited。

根据《第一大基金持有人香港法律意见书》并基于 GLP Capital Investment 4 出具的《董事证明书》，GLP Capital Investment 4 在该法律意见书出具日的前一年内，不存在未履行向本基金的投资者作出的公开承诺的情形，GLP Capital Investment 4 在该法律意见书出具日的前三年内，不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。符合《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》第七条第（六）项及第（七）项规定的条件。

五、基金管理人情况

本项目的基金管理人为中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”，或“基金管理人”）。

（一）基本情况

截至本财务顾问报告出具之日，中金基金持有北京市市场监督管理局于 2021 年 4 月 29 日核发的、统一社会信用代码为 911100000918666422 的《营业执照》。根据该《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，中金基金的基本情况如下：

名称：中金基金管理有限公司

住所：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

法定代表人：胡长生

注册资本：50,000 万元人民币

成立日期：2014 年 2 月 10 日

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

综上，财务顾问认为，截至本财务顾问报告出具日，中金基金为合法存续的有限责任公司。

（二）主体资格、基金管理能力和风险控制安排

根据中金基金现行有效的《营业执照》，中金基金成立于 2014 年 2 月 10 日。中金基金已取得中国证监会核发的《关于核准设立中金基金管理有限公司的批复》（编号：证监许可[2014]97 号）以及《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000047133），证券期货业务范围为公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）公示的《公募基金管理机构名录（2023 年 2 月）》包括中金基金。

根据中金基金现行有效的公司章程以及其出具的《确认函》（“《中金基金确认函》”），中金公司作为中金基金的单一股东按照中金基金公司章程行使股东职权，并且中金基金已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理健全；根据中金基金提供的主要内部管理制度及其出具的《中金基金确认函》，中金基金资产管理经验丰富，中金基金已依据《证券投资基金法》、《运作办法》、《基础设施基金指引》及《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》和其他中国法律以及基金行业的一般实践，建立了完善的内控制度，具备健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。

根据中金基金出具的《中金基金确认函》，中金基金已任命符合法律法规、自律规则，具备基础设施基金经理任职资格条件的人员担任本基金的基金经理；中金基金设置了独立的基础设施基金投资管理部门，即创新投资部，配备了不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员（本基金的基

金经理及该等主要负责人员统称为“基金管理人现任相关主要负责人员”），其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验；中金基金及中金基金全资股东中金公司具有不动产研究经验，专业研究人员充足；中金基金具有同类产品或业务投资管理经验，截至 2022 年 12 月 31 日，前述同类产品或业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项；根据中金公司向中金基金提供的《资产支持证券管理人说明材料》，中金公司具有同类产品或业务投资管理经验，2019 年以来，相关项目和业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

（三）资信水平及最近三年受到行政和刑事处罚的情况

根据中金基金出具的《中金基金确认函》，中金基金自成立以来没有受到过重大行政监管措施，没有受到过证券交易所公开谴责，不存在重大失信行为，没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚，并且没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察、或者正处于整改期间；中金基金具有良好的社会声誉。根据财务顾问在中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局北京市税务局网站（网址：http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/）、国家税务总局北京市朝阳区税务局网站（网址：http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104522/shouye_cy.shtml）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn），截至查询日 2023 年 3 月 24 日的查询结果及中金基金出具的《中金基金确认函》，中金基金在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。

根据中金基金出具的《中金基金确认函》，基金管理人现任相关主要负责人员不存在受到中国证监会行政处罚或者受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；

根据中金基金出具的《中金基金确认函》，中金基金不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途的情形，不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

根据中金基金出具的《中金基金确认函》，中金基金自成立以来向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

根据中金基金出具的《中金基金确认函》并经核查，截至《中金基金确认函》出具日，中金基金不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项，不存在损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

（四）调查结论

综上，财务顾问及法律顾问认为，中金基金已根据《证券投资基金法》的规定取得基础设施基金管理资格，在以上所述方面符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第五条、《上交所审核关注事项（试行）》第五条及《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》第七条规定的担任本基金的基金管理人的资质及条件。

第三章 交易对手方（原始权益人）情况

本次新扩募发售涉及的原始权益人较首次发行未发生变化，主要业务参与人情况如下:

一、基本情况

本项目原始权益人为 GLP China Holdings Limited（中文名称为“普洛斯中国控股有限公司”，以下简称“普洛斯中国”），其于 2013 年 10 月 15 日正式成立，是专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资公司[1]。

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国基本情况如下:

表 3-1-1：普洛斯中国控股有限公司概况

公司名称	GLP China Holdings Limited
中文名称	普洛斯中国控股有限公司
公司简称	普洛斯中国
成立日期	2013 年 10 月 15 日
股本	695,082.5 万美元
注册地址	香港中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼
经营范围	业务性质为投资控股，其在中国境内的主要业务为现代仓储开发、经营和物流相关业务。

二、公司设立与存续情况

1、设立情况

普洛斯中国于 2013 年 10 月 15 日在香港成立，公司编号为 1980082。于成立时，普洛斯中国的名称为 Iowa China Offshore Holdings（Hong Kong）Limited。因业务开展需要，2018 年 5 月 14 日公司名称由“Iowa China Offshore Holdings（Hong Kong）Limited”变更为“GLP China Holdings Limited（普洛斯中国控股有限公司）”。截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国第一大控股股东为 CLH Limited，持股比例为 84.30%。CLH Limited 为普洛斯集团的全资控股子公司。

[1] 普洛斯中国及其控股股东或者关联方不存在涉及商品住宅和商业地产开发的项目。

2、存续情况

普洛斯中国的历史沿革具体如下:

表 3-2-1：普洛斯中国历史沿革概况

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2013-10-15	设立	2013 年 10 月 15 日，Blear Services Limited 在香港设立 Iwoa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited，注册证书编号为 1980082，设立时股本为 1 股。
2	2013-10-24	其他	2013 年 10 月 24 日，Blear Services Limited 将其持有的普洛斯中国全部股本以 1 港币的价格全部转让给普洛斯集团下属全资子公司 CLH Limited。自此，普洛斯集团通过 CLH Limited 持有普洛斯洛华 100%股份。 CLH Limited 和 GLPH Limited 均为普洛斯集团的全资子公司。其中 CLH Limited 为在开曼群岛注册的公司，其通过多个在巴巴多斯、新加坡和香港注册的直接控股公司，持有普洛斯集团在中国的全部仓储项目公司的股份；GLPH Limited 为在开曼群岛注册的公司，其通过在巴巴多斯注册的直接控股公司持有普洛斯集团在中国仓储项目的业务管理公司：普洛斯投资管理（中国）有限公司 100%的股份。
3	2014-05-22	重组	为了进一步拓展中国境内现代仓储物流相关业务，普洛斯集团于 2014 年对其在中国的资产和业务进行重组并引进由厚朴投资所管理的基金约 23.5 亿美元的战略投资。普洛斯集团于 2014 年 5 月 22 日完成了中国的资产和业务重组：普洛斯集团将 CLH Limited 名下所有中国境内项目公司资产和负债以及 GLPH Limited 名下的负责中国境内仓储项目的业务管理、人员培训、财务管理、市场营销、投资管理等职能的普洛斯投资管理（中国）有限公司作价 4,600,564,752 美元注入普洛斯中国。普洛斯中国向 CLH Limited 增发 4,600,564,752 股普通股。
4	2014-09-24	注资	2014 年 9 月 24 日战略投资者入股普洛斯中国的交易全部完成。在普洛斯集团完成对中国资产和业务重组的基础上，厚朴投资所管理的基金通过 Khangai Company Limited 向普洛斯中国注资 2,103,750,000 美元，取得普洛斯中国增发的 2,095,089,422 股普通股，占普洛斯中国已发行股份的 30.15%。同时 GLP Associates (I) Limited 和 GLP Associates (II) LLC 以向普洛斯中国注资 253,750,000 美元，取得普洛斯中国增发的 252,787,714 股普通股，约占普洛斯中国已发行股份的 3.64%。自此，普洛斯中国的实缴资本增至 69.51 亿美元，CLH Limited 对于普洛斯中国的持股比例也从 100%变为 66.21%。
5	2018-05-14	其他	普洛斯中国因业务开展需要，决定变更公司名称，变更后的中文名称为“普洛斯中国控股有限公司”，英文名称由“Iowa China Offshore Holdings (Hong Kong) Limited”变更为“GLP China Holdings Limited”。上述变更已于 2018 年 5 月 14 日在香港公司注册处完成了登记。普洛斯中国此次公司名称变更不涉及普洛斯中国已发行公司债券的名称、简称和代码的变更。普洛斯中国控股有限公司将承继更名前的一切债权债务。
6	2022-02-01	其他	CLH Limited 和 Khangai Company Limited 及 Khangai II Company Limited 签订了股份买卖协议，据此 CLH Limited 向 Khangai Company Limited 受让普洛斯中国已发行的 789,750,000 股股份、向

序号	发生时间	事件类型	基本情况
			Khangai II Company Limited 受让普洛斯中国已发行的 467,303,653 股股份。各方于 2022 年 2 月 8 日办理了股份交割并于 2022 年 4 月 11 日完成香港印花税缴纳及股东名册的更新。前述转让完成之后，CLH Limited 持有的普洛斯中国已发行股份增加至 5,857,618,406 股，持股比例增至 84.30%；Khangai Company Limited 和 Khangai II Company Limited 的持股比例分别减至 7.58%和 4.48%。

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国第一大控股股东为 CLH Limited，持股比例为 84.30%。CLH Limited 为普洛斯集团的全资控股子公司。

根据法律顾问出具的《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，财务顾问、本项目法律顾问认为，根据《原始权益人香港法律意见书》，普洛斯中国为一家在香港注册成立且有效存续的公司。

3、股权结构

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国股权结构如下图所示：

图 3-2-1：普洛斯中国股权结构图

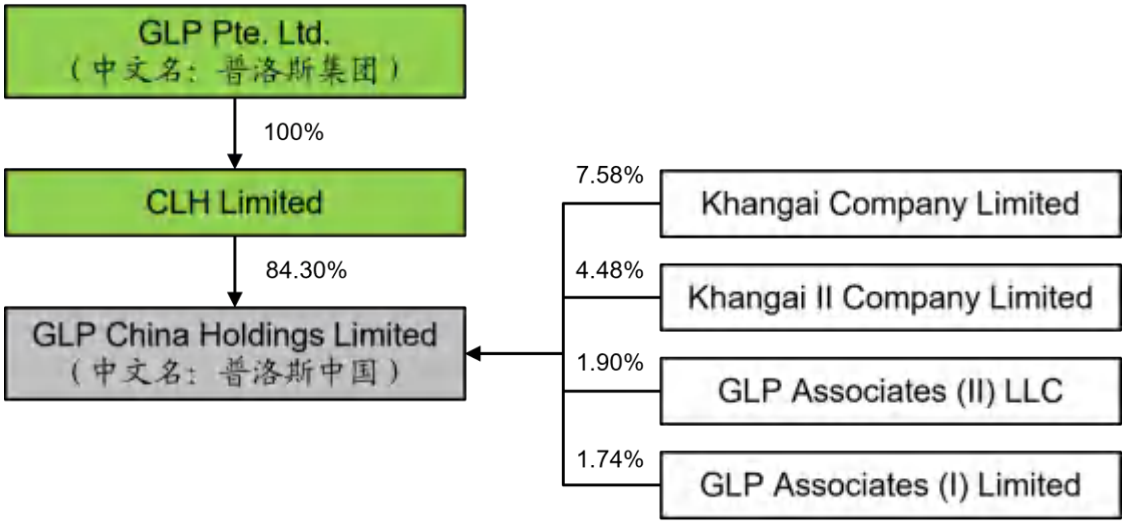


表 3-2-2：普洛斯中国股权结构情况表

序号	股东名称	持股数	股权比例（%）
1	CLH Limited	5,857,618,406	84.30
2	Khangai Company Limited	526,500,000	7.58
3	Khangai II Company Limited	311,535,769	4.48
4	GLP Associates (II) LLC	131,715,446	1.90
5	GLP Associates (I) Limited	121,072,268	1.74

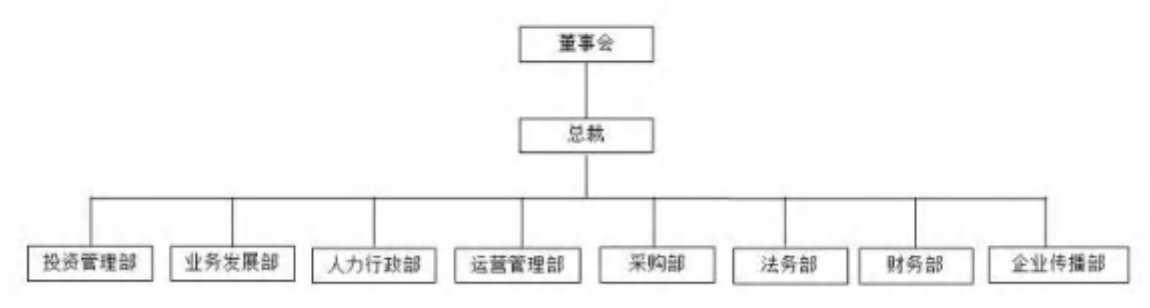
序号	股东名称	持股数	股权比例（%）
	合计	6,948,441,889	100.00

注：Khangai Company Limited 和 Khangai II Company Limited 为注册在开曼群岛的公司，成立时主要股东为中国人寿保险股份有限公司、国开国际控股有限公司（隶属于国开行）、中银国际基建基金（隶属于中银国际）、中邮人寿保险股份有限公司、博裕资本以及厚朴基金。

4、组织架构

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国组织架构如下图所示:

图 3-2-2：普洛斯中国组织结构图



普洛斯中国设有投资管理部、业务发展部、人力行政部、运营管理部、采购部、法务部、财务部、企业传播部等重要职能部门。

5、治理结构

（1）治理结构

普洛斯中国自成立以来严格按照香港当地有关法律、法规及规章的要求规范运作，建立健全了公司法人治理机制。

根据普洛斯中国的《公司章程》，普洛斯中国设有董事会，董事会成员应不少于 1 人或多于 8 人。董事任期不固定。根据香港公司条例及发行的公司章程，董事会有权决定公司的所有事务（但根据香港公司条例和普洛斯中国的组织文件需股东决定者除外），其职权包括（但不限于）：决定公司的经营策略和计划；决定公司的对外投资和资产处置方案；审议公司的年度财务预算和年度财务报表；审议公司的利润分配方案和亏损弥补方案；审议公司的债务融资方案；决定公司内部机构的设置和高级管理人员的聘任和/或解聘；审议员工激励计划等。

公司现任董事会设董事 6 人。最近三年的董事会会议的召集、召开、出席、表决程序均符合香港法律法规、《公司章程》的有关规定。相关会议通过的决议合法有效。

（2）内控制度

普洛斯中国在《公司章程》的基础上，根据普洛斯中国及下属公司所在司法区域其他相关法律法规的规定，结合公司的实际情况，建立了符合普洛斯中国实际发展需要的法人治理结构和内部管理制度，制订了较为全面的管理制度，主要制度内容如下:

a.财务管理制度

普洛斯中国按照适用的会计准则的相关规定，制定了《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》等有关财务制度，规范了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了会计、财务人员的相应职责。普洛斯中国的会计核算体系制度健全，从制度上保障了公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

b.预算管理制度

普洛斯中国建立全面预算管理制度，通过编制营运计划、投融资计划及成本费用预算等来实施预算管理控制，由总部协调各区域子公司反馈结果编制年度预算。年度预算编制围绕公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映公司未来发展计划，以合理假设模拟公司经营中的投融资需求，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。同时，制度明确了各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算从编制到执行的系列流程，并强调对预算计算的动态管理和评估。

c.项目投资管理制度

普洛斯中国制定了《普洛斯中国控股有限公司投资管理办法》，明确了公司投资决策体系，并对投资方向、投资流程、尽职调查、投资风险等方面做了明确的规定。办法规定，项目的投资决策权属于投资委员会。当发现投资机会时，区域总监应准备《投资报告》，其中应包括项目参数、预计投资总额、市场分析等方面，然后提交投资管理部门，在进行可行性分析的基础上，履行进一步审核。最终提交投资委员会后，需过半数的委员投票支持，该项目才可继续进行。

d.融资管理制度

普洛斯中国的对外融资以及资金管理统一由总部进行管理。普洛斯中国已制定融资管理规范、资金管理规范等系列文件，明确了对外融资以及资金管理的要求，加强资金管理和控制，从而降低融资成本并保证公司资金安全。各子公司对外融资由总部统一安排，经各级负责人审批后方可进行；子公司银行账户的开销户需由地区财务经理向总部资金管理部主管提交申请审核；公司对外融资业务由专人专岗负责，使得融资活动有序和平稳的执行，确保公司融资渠道的通畅稳定。

e.担保制度

为了规范担保行为，防范担保风险，普洛斯中国根据相关法律法规及公司章程，制定了对外担保管理制度，明确了对外担保的基本原则，对外担保对象的审查程序，对外担保的审查审批流程等内容。

普洛斯中国一般不提供对外担保，若需对外担保的，则需由财务部门会同其他相关部门对担保人进行全面评估，对担保事项的必要性以及潜在风险作出评估，提出风险防范措施，出具书面审查意见上报公司董事会进行审批。

普洛斯中国对外担保实行统一管理，对外担保行为需经公司董事会批准，未经董事会批准、授权，任何人无权以公司名义签署有关对外担保的合同、协议及其他类似的法律文件。

f.关联交易制度

普洛斯中国遵循公平交易的原则，对涉及到关联交易的情形，依照会计准则相关规定，对关联交易进行恰当的计量和评估，确保关联交易公平公正。披露内容包括交易的定价政策与定价依据，成交价格与交易标的的账面价值或公允市场价格之间的关系；若成交价与账面价值或公允价值之间差异过大，需说明原因并阐述对公司的影响。

g.下属子公司管理制度

普洛斯中国重点在人事、财务、投资及其他重要事项上对子公司进行控制和管理。通过对区域项目公司委派关键项目管理经理来全面负责项目公司的日常运营及管理，实现了公司管理费用的精简和控制权的集中。普洛斯中国总部管理职能部门负责对子公司进行业务指导、工作检查以及监督。子公司统一执行公司的财务会计制度，对于

普洛斯中国全资或控制的子公司，其会计报表纳入公司合并报表。子公司对投融资等重大事项需由区域经理上报总部职能部门审批，对于超出授权范围的事项，需由普洛斯中国董事会进行批准。

h.对信息披露的管理制度

普洛斯中国已按照有关规定制订了完善的《普洛斯中国控股有限公司信息披露事务管理办法》，明确了公司内部机构、控股子公司的信息披露事务管理和报告制度；明确了重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程。公司制定了《普洛斯中国控股有限公司债务融资工具信息披露管理制度》，并严格按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及不时修订的《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关法律法规等相关规定，逐层落实了信息披露责任，保证公司对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

i.突发事件处理应急管理制度

为了完善普洛斯中国应急管理工作机制，维护公司日常的运作安全，最大程度的预防和减少突发事件对于普洛斯中国经营和管理的不利影响，保护普洛斯中国股东的合法权益，普洛斯中国依据中国香港当地相关法律法规和普洛斯中国自身的《公司章程》等有关规定，结合普洛斯中国在日常运营中的实际情况，制定了突发事件处理应急管理制度。主要内容包括公司管理层的应急方案和其他外部突发事件的应急处置方案、突发事件的信息披露方案、相关的后续处理机制等，该制度为临时性过渡的预案机制，在正式突发事件处理应急制度发布之前，普洛斯中国将依据该机制的有关内容对突发事件的进行应急处理。

j.项目管理制度

普洛斯中国对于项目的质量以及成本的管理有严格的要求，从设计、采购、建设到租赁、以及物业管理建立了一整套的管理规范。公司制定包括《普洛斯中国控股有限公司项目开发管理规范》《普洛斯中国控股有限公司项目租赁管理规范》《普洛斯中国控股有限公司项目物业管理规范》等条例。普洛斯中国设立了相应的物业管理、工程管理、租赁管理等部门，采用招投标、名单制等管理模式，本着公平公正、充分竞争的原则，选择恰当的总包/关键产品/服务供应商，保障工程质量。对于评价为优质的供应商，可建立框架协议，保持长期、紧密、稳定的合作关系，以提升采购效率。

6、控股股东情况

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国的第一大股东为 CLH Limited，持股比例 84.30%；CLH Limited 为普洛斯集团的全资控股子公司。

根据《原始权益人控股股东开曼法律意见书》以及法律顾问出具的《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，财务顾问、本项目法律顾问认为，CLH Limited 为根据开曼群岛法律合法设立且有效存续的公司，具有法人资格及权力、并已通过公司所有必要的法人行为正式授权和批准签署、交付原始权益人控股股东的承诺函及履行其在该承诺函项下的义务。

7、实际控制人情况

（1）普洛斯集团基本情况

普洛斯中国实际控制人为普洛斯集团（英文名称为“GLP Pte. Ltd.”），其成立于 2007 年 8 月 28 日，注册地为新加坡，公司注册号码：200715832Z，股本金 645,630.30 万美元，主要业务为全球范围内现代物流仓储设施的开发、运营和管理。

根据《原始权益人实际控制人新加坡法律意见书》以及法律顾问出具的《关于新购入基础设施项目的法律意见书》，普洛斯集团为根据新加坡法律设立且有效存续的公司，具有法人权力、并已采取一切必要的公司行动授权其签署及履行原始权益人实际控制人的承诺函。

（2）普洛斯集团历史沿革

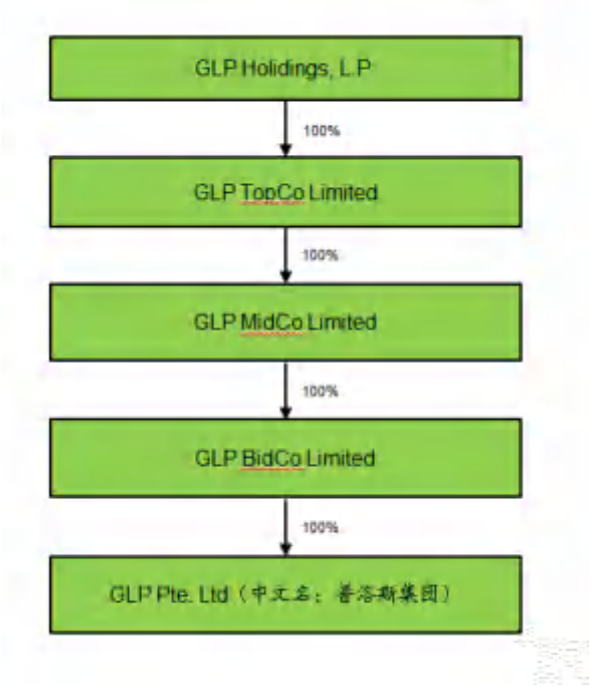
普洛斯集团的前身为美国 Prologis 在中国和日本境内仓储资产的组合。2008 年 12 月 24 日，美国 Prologis 将中国和日本的全部仓储资产组合出售给了新加坡政府投资有限公司。2010 年 10 月 19 日，普洛斯集团在新加坡主板挂牌上市。

普洛斯集团于 2018 年 1 月 19 日完成私有化，并于 2018 年 1 月 22 日正式从新加坡证券交易所退市。私有化之后，普洛斯集团是在开曼群岛注册的 GLP Bidco Limited（“GLP Bidco”）的全资子公司。

（3）普洛斯集团股权结构

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯集团的股权结构如下图：

图 3-2-3：普洛斯集团股权结构图



GLP Holdings, L.P.（下称“GHLP”）是一家根据开曼群岛法律设立的可豁免有限合伙企业、且在开曼金管局备案的私募投资基金。GHLP 的有限合伙人分别为 Freesia Investment Fund, L.P.（由厚朴投资管理的基金，以下称“厚朴投资”）、Hillhouse GL Fund, L.P.（由高瓴资本管理的基金，以下称“高瓴资本”）、Spring Hill Fund, L.P.（由普洛斯集团 CEO 梅志明参与投资的企业，原名为 SMG Eastern Fund, L.P.，已于 2018 年 4 月更名，以下称“Spring Hill”）、V-Nesta Fund I, L.P.（由万科管理的投资实体，以下称“万科”）以及 Express Trend Resources Ltd.（中国银行全资子公司，以下称“中银投资”），各有限合伙人在 GHLP 中的出资比例如下表；同时各有限合伙人（或其关联方）亦作为 GHLP 的普通合伙人——GLP Holdings Limited（下称“GHL”）的股东，按照各自在 GHLP 的出资比例持有同比例的 GHL 的普通股股份：

表 3-2-3：GHLP 出资比例情况表

合伙人	权益比例（%）
厚朴投资	21.10
高瓴资本	21.00
Spring Hill	21.00
中银投资	15.70
万科	21.20

根据投资人披露的信息，GHL的董事会由11名董事组成，每位股东有权委派2名董事，其余1位（系董事会主席）由厚朴投资、高瓴资本和Spring Hill的管理人轮流委派。GHL的重大决策均需由持绝对多数股权的股东或绝对多数董事通过。

基于前述权益比例及董事会组成结构，任何投资人均不能单独对GHL或GHLP实施控制，且在私有化之后，普洛斯集团仍保持独立运营及对普洛斯中国的控制，所以普洛斯中国的实际控制人仍为普洛斯集团。

（4）普洛斯集团对普洛斯中国的持股及控制情况

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯集团间接持有普洛斯中国的股权比例为 84.30%，是普洛斯中国的实际控制人。普洛斯集团对普洛斯中国的持股比例变更情况如下:

2013 年 10 月 24 日，普洛斯集团通过下属全资子公司 CLH Limited 持有普洛斯中国 100%的股份。

2014 年 9 月 24 日，普洛斯集团为中国的资产和业务引入战略投资者，普洛斯中国向 Khangai Company Limited、GLP Associates (I) Limited 和 GLP Associates (II) LLC 等机构增发的 33.79%股份，普洛斯集团对于普洛斯中国的持股比例降低为 66.21%。

2022 年 2 月 1 日，CLH Limited 向 Khangai Company Limited 受让普洛斯中国已发行的 789,750,000 股股份、向 Khangai II Company Limited 受让普洛斯中国已发行的 467,303,653 股股份，普洛斯集团对于普洛斯中国的持股比例增至 84.30%。

（5）普洛斯集团财务情况

截至 2022 年 6 月末，普洛斯集团经审计合并财务报表中的总资产为 509 亿美元，净资产为 262 亿美元；自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日止会计期间，普洛斯集团经审计合并财务报表中的营业收入为 9.05 亿美元，净利润 7.51 亿美元。

（6）普洛斯集团业务情况

普洛斯集团是专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资公司。截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯集团的业务遍及中国、日本、巴西、欧洲、印度、越南和美国，在不动产及私募股权基金领域的资产管理规模[2]达 1,250 亿美元，

[2] 资产管理规模（AUM）按投资区域划分为中国 47%、日本 25%、欧洲 14%、美国 7%以及其他国家和市场的 7%。AUM 是指普洛斯的房地产资产和尚未实施的出资承诺按目标贷款与价值比率合计的市场价值，包括普洛斯的私募股权基金和招商局资本管理的基金。

业务遍及 17 个国家，包括中国、日本、巴西、欧洲、印度、美国和越南等，全球物流基础设施规模约 7,800 万平方米。在亚太地区，普洛斯集团作为现代物流与新经济基础设施开发运营商及业主，主要市场包括中国、日本、印度[3]。2020 年 10 月，普洛斯集团与 SEA Logistics Partners 成立合资公司，在越南投资开发现代物流不动产。

1）业务发展里程碑

自 2002 年-2021 年，普洛斯集团经历一系列发展及变化:

表 3-2-4：里程碑事件

年份	事年
2002-2004 年	• 创始团队成员梅志明和 Jeff Schwartz 开始在中国和日本开展业务，陆续进入五大主要市场——苏州、上海、广州、东京和名古屋
2005-2010 年	• 在中国建立了 18 个主要物流枢纽 • 被指定为 2008 奥运会物流配送中心独家提供商 • 在日本的资产管理规模超过 5,000 亿日元 • 2010 年 10 月 18 日在新加坡证券交易所上市，在当时是自 1993 年以来全球最大的不动产 IPO
2011-2013 年	• 普洛斯 J-REIT 在东京证券交易所上市，是当时日本最大的不动产 IPO • 设立普洛斯中国物流开发基金第一期（GLP China Logistics Fund I），资产管理规模达 30 亿美元 • 在巴西取得市场领先地位
2014-2017 年	• 进入美国市场，在 12 个月内成为美国第二大物流不动产业主和运营商 • 自 2014 年起，普洛斯与由多家中国国有企业和领先金融机构组成的财团签署了 25 亿美元的重大战略投资协议 • 2017 年 12 月 20 日通过收购 Gazeley 进入欧洲市场
2018-2019 年	• 2018 年 1 月 22 日从新交所主板退市，交易规模为 120 亿美元，是当时亚洲最大的上市公司私有化交易 • 通过战略投资 IndoSpace 进入印度市场 • 进入欧洲市场 12 个月内成立第三支欧洲基金 • 设立隐山现代物流服务基金（Hidden Hill Modern Logistics Private Equity Fund），这是普洛斯第一支投资不动产以外领域的基金 • 2019 年 9 月 26 日，出售三支基金旗下 1.79 亿平方英尺美国资产，交易对价达 187 亿美元，是当时全球规模最大的私募不动产交易

[3] 通过与 IndoSpace 的战略合作。

年份	事年
	• 宣布战略投资招商资本，随后资产管理规模增至 920 亿美元 • 获得 8 项 2019 年“PERE 全球大奖”，即全球最佳机构、全球行业风云人物、北美行业风云人物、亚洲最佳机构、亚洲最佳交易、亚洲最佳物流投资机构、中国最佳机构和日本最佳机构
2020 年	• 收购欧洲资产组合并进入越南市场，全球业务扩展至 17 个国家 • 完成对利丰有限公司（Li & Fung Limited）的收购，这是一家总部位于香港的供应链解决方案提供商 • 成立普洛斯集团首支私募开放型核心策略基金—普洛斯日本收益基金（GLP Japan Income Fund），承诺出资总额约 1,500 亿日元 • 与 SEA Logistics Partner 共同成立合资公司，在越南投资及开发现代物流不动产 • 与厦门建发集团合作成立中国私募股权在岸基金（FOF），首期关账资金达 50 亿元人民币（7.31 亿美元） • 成立普洛斯欧洲收益基金第二期（GLP Europe Income Partners II），承诺股权认缴出资总额达 11 亿欧元，随后扩大至 16 亿欧元，超过初始目标 • 隐山资本被 PERE 认定为全球最大的不动产科技公司之一
2021 年	• 在亚洲新设立六支策略基金，包括首支物流 C-REIT 上市，在中国和日本的旗舰级物流发展策略基金的后续基金，以及三支中国在岸收益基金—普洛斯中国收益基金第二、三和四期 • 在进入欧洲市场四年的时间里，欧洲资产管理规模提高两倍，达 130 亿欧元 • 2021 年 8 月 3 日，普洛斯巴西开发基金第二期（GLP Brazil Development Partners II）完成最终募集，这是当时拉丁美洲规模最大的物流基金之一 • 2021 年 10 月，普洛斯日本物流开发基金第四期（GLP Japan Development Partners IV）获得两倍超额认购，关账资金总额达 4,120 亿日元（约 37 亿美元），是投资于日本的规模最大的私募房不动产基金 • 通过私募股权投资平台隐山资本设立一支规模达 10 亿元人民币的电动汽车充电基础设施基金 • 扩大可再生能源业务，太阳能发电装机容量超过 400 兆瓦 • 在中国的数据中心 IT 负载增长至 1,400 兆瓦，其中位于江苏的 120 兆瓦数据中心一期工程交付完成 • 发布最新的 ESG 政策和尽职调查流程，进一步将 ESG 因素纳入投资审核 • 签署联合国的“负责任投资原则”（“PRI”） • GRESB 评分同比提高 13%以上，所有参评基金都获得了“绿星”认可 • 资产管理规模突破 1,200 亿美元

2）投资策略和原则

普洛斯集团作为稳健的投资者以及全球专业的物流不动产运营商，为投资者创造非凡价值。普洛斯集团商业模型的主要情况如下:

- 投资 - 普洛斯集团是具有全球收购经验的专业投资人，交易规模大到企业级和大型投资组合的投资与并购，小到独立的资产交易。自 2015 年起，普洛斯集团完成了数宗大规模的资产交易，包括：于 2015 年在美国以 81 亿美金收购 IndCor；于 2015 年在美国以 46 亿美金收购 Industrial Income Trust Inc.；于 2017 年在欧洲以 28 亿美金收购 Gazeley；自 2016 年以来，发起人累计参与交易数量合计超过 110 宗，投资规模合计超过 52 亿美金，相关收购资产包括独立资产和小型投资组合交易。
- 运营 - 普洛斯集团基础设施网络遍布 200 个城市，在全球拥有超过 2,900 个物业，面积约 7,800 万平方米，全球化的规模使得普洛斯集团对于当代全球物流行业趋势和市场动态理解深刻。依托于强大的本地化能力，普洛斯集团将其丰富的经验充分运用到其全球业务布局，并能通过活跃的资产管理，在投资机会中取得具有吸引力的交易价格从而充分创造投资价值。此外，作为科技生态领域的先驱，发起人充分赋能客户，协助客户升级供应链，提升效率，且为市场提供更具有竞争力的解决方案。
- 发展 - 自 2016 年以来，尽管全球范围内，行业内对于优质区位的竞争日益加剧，普洛斯集团仍成功的在全球范围内完成了合计超过 150 亿美金的规模增长。普洛斯集团拥有稳健的发展战略，全心投入、深耕市场，充分挖掘客户需求，保持了在优质区域以及核心市场的领先优势。

普洛斯集团投资和资产管理团队经验丰富，分布世界各地，同时密切合作，在业务拓展及落地、资产开发以及管理等方面都取得了优秀的成绩；在资产生命周期的不同阶段，持续创造价值，实现投资业绩最优化。

3）基金管理业务

作为全球化的基金管理人，普洛斯集团拥有全球最具市场领先地位的机构投资者，与包括主权财富基金、养老金管理机构、保险机构在内的世界级投资机构合作，致力于持续为投资人创造价值，实现优秀的投资业绩。普洛斯集团在其管理的基金中跟投，

保证了普洛斯集团与投资合作伙伴拥有共同的愿景。

普洛斯集团与亚太地区、北美地区、欧洲地区及中东和非洲地区的投资人均建立了深厚的合作关系，并且持续为基金管理平台开发新的投资合作伙伴。普洛斯集团在募资能力方面处于行业领军地位，在全球私募不动产投资领域权威媒体 PERE（Private Equity Real Estate）发布的不动产投资领域榜单中，普洛斯集团在亚太的国家和地区、欧洲乃至全球范围持续登榜并取得优异排名。

目前，普洛斯集团旗下基金管理业务在全球范围内管理 50 余支基金，包括私募不动产基金、私募股权投资基金与 REIT 产品。同时，普洛斯集团在中国还运营了多个战略合作平台，其中包括与招商局携手管理的招商资本。

普洛斯集团在中国的资产管理规模达 720 亿美元，在中国境内外募集并运行多支专门投资于中国的私募基金，中金普洛斯 REIT（508056.SH）是中国首批公募基础设施 REITs 之一。

除普洛斯中国作为原始权益人发起设立的中金普洛斯 REIT（508056.SH）外，普洛斯作为发起人和管理人的 GLP J-REIT（3281.TSE）于 2012 年 12 月 21 日在东京证券交易所上市。截至 2022 年 10 月，普洛斯 J-REIT 的投资组合规模已从首次公开募股时的 17 亿美元增长到约 68 亿美元，增长了约四倍。

表 3-2-5：普洛斯 J-REIT 历史表现

普洛斯 J-REIT 历史表现											
2 月 28 日止财年	IPO 时	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022
资产规模（亿美元）	17	22	27	30	35	42	49	49	60	64	68
物业数量	30	39	50	56	61	67	75	75	82	86	90

资料来源：公司文件，FactSet

注：（1）基于收购价格，美元：日元汇率为 1:122.88；（2）财年截至 2022 年 10 月

4）环境-社会-治理（ESG）愿景

普洛斯集团致力于实施一系列广泛的环境-社会-治理（ESG）项目，以提升集团的业务，为投资人创造价值，支持集团的员工，并帮助和发展集团所在的社区。普洛斯集团重视对环境的保护和改善，其制度旨在将 ESG 原则融入投资分析和决策流程的各个环节，公司致力于将可持续性作为其核心业务的组成部分，为全社会更美好的明天

努力。普洛斯集团致力于提高效率，采用大数据和科技来提升生产力。因此，普洛斯集团能够减少支出，更好的运营资产并更高效的进行投资，能够进一步产生更大的投资回报，减少支出并为全球的雇员带来长期的利益和价值。

普洛斯集团的 ESG 原则：以高度负责任的精神进行投资和开展业务；发展并管理具有可持续性的资产；提升效率，提高价值；公司治理遵循高标准的商业道德，高度透明；增进社会福祉。

三、业务情况

1、主营业务

普洛斯中国的业务性质为投资控股（Investment Holdings），其在中国境内的主要业务为供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资。

2、所在行业相关情况

公司所处行业为物流仓储业。仓储物流行业的相关情况详见本报告“第六章 拟购入项目公司的业务及财务情况”之“一、拟购入项目公司的行业情况及竞争状况”。

3、行业地位

普洛斯中国是中国境内现代物流及工业基础设施提供商和服务商，在现代仓储领域具有显着的领先地位。截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国已建成（完工稳定物业）的仓储面积超过 3,710 万平方米。

普洛斯是全球领先的专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资公司。结合投资与运营的专长，致力于为客户及投资者持续地创造价值。普洛斯在中国境内 70 个地区市场，投资、开发和管理着 450 多处物流仓储、制造及研发、数据中心及新能源基础设施。普洛斯还率先投资于技术和创新，引领智慧物流前沿；通过股权投资、金融科技及数据科技平台，不断提高资产运营效率，提升资产价值。

4、最近三年主营业务情况

普洛斯中国作为中国境内专业现代物流仓储设施提供商，为客户提供了一整套综合的物流仓储设施相关的解决方案和产品，包括多租户物流设施开发、定制开发、收购与回租，公司将整个物流设施价值链分成设计开发、物业管理、租赁销售等职能，为客户提供全面的解决方案来满足其在运营和金融方面的需求。目前，普洛斯中国主

要产品为现代仓储物流园，主营业务包括仓储物流园的设计、开发、运营和仓储物流园的物业管理。

表 3-2-6：普洛斯中国最近三年末持有及管理的仓储等资产组合情况表

单位：万平方米

资产组合	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
完工稳定物业 [1]	3,710	3,330	2,910
完工未稳定物业 [2]	124	372	267
在建物业/重新调整物业	592	678	519
土地储备	541	484	636
合计	**4,967**	**4,864**	**4,332**

注 1：完工稳定物业指的是已完工达到一年或是出租率达到 90%以上的项目，满足两个条件之一即可认为是完工稳定物业

注 2：完工未稳定物业指的是完工未满一年且出租率未达到 90%以上的项目，行业内一般用此两种表述介绍物业的状态

普洛斯中国在中国拥有 15 年以上的现代仓储行业开发运营经验，专注于供应链、大数据及新能源领域新型基础设施的产业服务与投资，主要服务于第三方物流企业、零售业、制造业等行业。截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯集团在中国境内持有及管理的仓储物流等物业总建筑面积约 4,967 万平方米。

四、财务情况

普洛斯中国截至 2020 年 12 月 31 日止 12 个月、截至 2021 年 12 月 31 日止 12 个月及截至 2022 年 12 月 31 日止 12 个月的财务信息均来源于经毕马威会计师事务所（KPMG）依据《香港注册会计师执业准则》进行审计的财务报告，近三年审计报告均为无保留意见。

1、财务数据

（1）合并资产负债表

表 3-4-1：普洛斯中国最近三年合并资产负债表

单位：万美元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
非流动资产：			
投资性房地产	1,388,038.5	1,526,950.4	2,138,045.9

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
对合营企业的投资	280,934.8	308,040.4	209,088.3
对联营企业的投资	284,471.5	281,164.7	179,988.2
物业、厂房及设备	135,245.6	82,308.2	34,853.0
无形资产	70,394.8	31,671.6	30,979.0
其他长期投资	251,263.8	233,686.4	212,534.6
递延所得税资产	5,446.8	2,465.7	2,145.5
其他非流动资产	199,564.2	71,663.3	77,839.9
非流动资产合计	**2,615,360.0**	**2,537,950.7**	**2,885,474.4**
流动资产:			
应收及其他应收款项	421,160.4	288,984.3	157,341.9
存货	-	-	-
持有待售资产	660,850.9	553,266.5	116,697.0
现金及现金等价物	148,942.6	71,694.1	116,075.2
受限制的资金	-	-	-
流动资产合计	**1,230,953.9**	**913,944.9**	**390,114.1**
资产总额	**3,846,313.9**	**3,451,895.6**	**3,275,588.5**
非流动负债:			
贷款及长期借款	761,649.3	709,580.1	709,612.9
递延所得税负债	141,796.0	175,169.8	245,580.6
其它非流动负债	71,151.2	50,036.8	31,733.7
非流动负债合计	**974,596.5**	**9,347,867.7**	**986,927.2**
流动负债:			
贷款及短期借款	210,484.4	108,649.3	315,021.9
应付及其他应付款项	171,742.8	159,191.0	175,137.4
应交税金	39,535.0	15,888.9	9,575.8
持有待售负债	424,057.4	247,665.8	32,950.1
流动负债合计	**845,819.6**	**531,395.0**	**532,685.2**
负债合计	**1,820,416.1**	**1,466,181.7**	**1,519,612.4**
股东权益:			
股本	695,082.5	695,082.5	695,082.5
储备	716,299.3	727,844.3	543,284.6
少数股东权益	**614,516.0**	**562,787.1**	**517,609.0**

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
权益总额	**2,025,897.8**	**1,985,713.9**	**1,755,976.1**
负债及股东权益合计	**3,846,313.9**	**3,451,895.6**	**3,275,588.5**

（2）合并利润表

表 3-4-2：普洛斯中国最近三年合并利润表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
营业收入	**120,531.0**	**127,351.2**	**114,912.4**
其他收入	313.8	34,138.0	19,551.2
营业成本[4]	-56,484.9	-38,541.5	-40,483.0
其他费用	-29,699.4	-29,980.7	-20,341.4
投资性房地产公允价值变动	93,351.5	97,343.3	53,283.5
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	4,641.5	16,404.7	7,350.8
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	11,855.2	50,133.6	19,404.3
营业利润	**144,508.7**	**256,848.6**	**153,677.8**
净财务费用	-54,811.6	-40,343.5	-15,265.3
收购子公司收益	-	1,947.7	8.0
处置子公司收益	123,000.2	55,269.7	31,440.0
处置持有待售资产收益	-	-	9,232.0
处置投资性房地产收益	302.0	1,364.2	-
税前利润	**212,999.3**	**275,086.7**	**179,092.5**
所得税费用	-68,332.9	-86,533.3	-53,746.9
净利润	**144,666.4**	**188,553.4**	**125,345.6**

（3）合并现金流量表

表 3-4-3：普洛斯中国最近三年合并现金流量表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月

[4] 包括销货成本及其他金融服务成本和物业相关支出。

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
经营活动产生的现金流量:			
税前利润	212,999.3	275,086.7	179,092.5
调整项:			
无形资产摊销	957.9	136.9	162.4
递延管理费摊销	-	13.3	12.4
物业、厂房及设备折旧	4,906.8	2,813.7	2,260.4
处置物业、厂房及设备利得/损失	854.9	-13.8	103.0
收购/处置子公司的利得	-123,000.2	-57,217.4	-31,448.0
应占合营企业利润（扣除所得税费用）	-4,641.5	-16,404.7	-7,350.8
应占联营企业利润（扣除所得税费用）	-11,855.2	-50,133.6	-19,404.3
投资性房地产公允价值变动	-93,351.5	-97,343.3	-53,283.5
金融资产公允价值变动	6,096.0	-28,830.1	-15,506.9
其他费用	4,209.5	4,458.7	-
处置联营企业和金融资产的其他收入	-	-736.0	-864.7
确认应收及其他应收款项减值损失	229.7	99.3	1,238.7
处置持有待售资产利得	-	-	-9,232.0
处置投资性房地产的收益	-302.0	-1,364.2	-
净财务费用	54,811.6	40,343.5	15,265.3
股息收入	-4,670.7	-1,419.9	-
现金流量小计	**47,244.6**	**69,489.1**	**61,044.5**
营运资本变动:			
应收及其他应收款项	6,656.9	-66,959.2	-110,692.9
应付及其他应付款项	9,863.5	74,049.0	107,853.2
经营活动产生的现金流量	**63,765.0**	**76,578.9**	**58,204.8**
已付税金	-10,639.0	-15,097.3	-9,458.2
经营活动产生的现金流量净额	**53,126.0**	**61,481.6**	**48,746.6**
投资活动产生的现金流量:			
收购子公司（扣除收购所得现金）	-148,964.6	-95,749.0	-29,950.0
处置子公司（扣除处置掉的现金）	164,515.5	422,441.2	243,201.25
收购合营企业	-	-	-
收购联营企业	-	-	-92,681.0
对合营企业的注资	-5,696.3	-75,650.3	-77,339.3
对联营企业的注资	-42,928.7	-78,565.0	-92,930.1

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
收到合营企业股息	9,495.7	1,085.0	-
收到联营企业股息	14,654.7	5,530.6	296.8
收到其他投资的股息	4,955.8	-	-
购买收购物业、厂房及设备支付的现金	-32,353.3	-20,503.6	-8,791.0
处置物业、厂房及设备收到的对价	761.4	103.3	128.2
处置其他投资收到的现金	29,893.5	770.4	42,232.5
购买其他投资支付的现金	-68,979.2	-39,321.0	-22,530.2
处置持有待售资产收到的对价	-	-	-
处置投资性房地产的对价	1,195.9	864.4	-
处置联营与合营企业收到的对价	52,201.1	11,011.7	557.6
子公司处置收益、股息和利息收入支付的代扣代缴所得税	-4,522.1	-21,985.0	-14,805.9
收购投资性房地产	-	-	-
收购无形资产	-	-	-1.8
投资性房地产开发支出	-81,998.5	-127,950.4	-108,268.1
支付收购投资性房地产押金	-10,115.9	-11,692.9	-2,017.4
收回其他投资保证金	-	-	1,152.2
对间接控股公司的贷款	-152,565.3	-75,376.0	-
对关联方的贷款	-	-	-
对合营企业的贷款	-4,888.0	-4,359.2	-52,875.9
对联营企业的贷款	-8,132.2	-4,831.3	-2,305.8
已收取的利息收入	7,709.2	6,147.0	3,409.2
对少数股东的贷款	-712.3	-724.3	-4,950.3
对第三方企业的贷款	-	-34,941.9	-6,031.5
对同母系子公司的贷款	-	-6,813.5	-
收到合营企业偿还的贷款	1,861.5	7,213.6	13,622.8
收到联营企业偿还的贷款	20,463.8	9,445.3	30,599.7
收到少数股东偿还的贷款	-	4,129.3	735.0
收到第三方企业偿还的贷款	7,657.1	27,559.5	14,635.9
收到其他关联方偿还的贷款	8,622.7	-	-
收到同母系子公司偿还的贷款	-	6,813.5	-
投资活动使用的现金流量净额	**-237,868.5**	**-95,348.6**	**-164,907.2**
筹资活动产生的现金流量:			

项目	2022 年 1-12 月	2021 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
收到少数股东注资	226,102.9	45,754.4	62,617.5
发行共同投资股份收到的现金	241.6	439.8	-
少数股东撤资	-125.5	-24,458.9	-
新增关联方借款	36,691.1	-	-
新增第三方企业借款	-23,429.0	-	-
新增间接控股公司借款	477.0	-	-
偿还间接控股公司借款	-2,850.1	-	-45,155.4
偿还合营企业借款	-	-	-5,963.9
偿还联营企业借款	-	-	-5,109.0
向合营公司的借款	-	-	3,111.1
新增银行借款	984,357.1	671,369.2	563,341.5
偿还银行借款	-643,345.7	-682,924.8	-429,223.5
已付利息	-50,989.3	-50,067.0	-48,827.9
支付给少数股东股利	-170,555.9	-3,522.3	-1,452.7
向少数股东的借款	-	-	884.9
偿还少数股东借款	-320.4	-1,020.2	-1,067.2
新增第三方企业借款	257.1	-	-
偿还第三方企业借款	-70.0	-63.7	-399.0
偿还其他关联方借款	-	-	-
发行债券	32,253.2	275,173.1	59,999.9
偿还债券	-104,413.9	-263,390.4	-3,028.5
偿还租赁负债本金部分	-1,938.4	-1,440.0	-462.2
偿还租赁负债利息部分	-747.4	-685.2	-323.1
从少数股东收购子公司权益	-6,025.5	-22,028.6	-1,745.1
向少数股东处置子公司权益	31,442.3	63,851.7	-
筹资活动产生的现金流量净额	**300,737.7**	**6,987.1**	**147,197.4**
现金及现金等价物增加/（减少）的净额	**115,995.2**	**-26,879.9**	**31,036.8**
期初现金及现金等价物	96,344.9	122,206.2	85,971.5
外币汇率变动对现金余额的影响	-5,327.8	1,018.6	5,197.9
期末现金及现金等价物	**207,012.3**	**96,344.9**	**122,206.2**

2、财务指标

表 3-4-4：普洛斯中国主要财务数据和指标

单位：万美元

财务指标	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	3,846,313.9	3,451,895.6	3,275,588.5
总负债	1,820,416.1	1,466,181.7	1,519,612.4
股东权益合计	2,025,897.8	1,985,713.9	1,755,976.1
流动比率（倍）	1.46	1.72	0.73
速动比率（倍）	1.46	1.72	0.73
资产负债率（%）	47.33	42.47	46.39
项目	**2022 年 1-12 月**	**2021 年 1-12 月**	**2020 年 1-12 月**
营业收入	120,531.0	127,351.2	114,912.4
税前利润	212,999.3	275,086.7	179,092.5
净利润	144,666.4	188,553.4	125,345.6
经营活动产生现金流量净额	53,126.0	61,481.6	48,746.6
投资活动使用现金流量净额	-237,868.5	-95,348.6	-164,907.2
筹资活动产生现金流量净额	300,737.7	6,987.1	147,197.4
平均总资产回报率（%）*	7.20	9.67	7.47
加权平均净资产收益率（%）*	8.75	10.14	8.01
EBITDA	268,671.2	328,232.7	227,217.1
EBITDA 利息保障倍数*	5.13	6.27	4.82
利息保障倍数*	5.01	6.22	4.77
应收账款周转率（次）*	11.38	13.70	11.41

注*：季度数据已年化（如涉及）

上述财务指标的计算方法：

平均总资产回报率=（税前利润+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额

加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

EBITDA=税前利润+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）

利息保障倍数=（税前利润+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用）

应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

3、财务分析

（1）资产情况

表 3-4-5：普洛斯中国最近三年合并报表资产结构情况

单位：万美元

科目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：						
投资性房地产	1,388,038.5	36.09%	1,526,950.4	44.24%	2,138,045.9	65.27%
对合营企业的投资	280,934.8	7.30%	308,040.4	8.92%	209,088.3	6.38%
对联营企业的投资	284,471.5	7.40%	281,164.7	8.15%	179,988.2	5.49%
物业、厂房及设备	135,245.6	3.52%	82,308.2	2.38%	34,853.0	1.06%
无形资产	70,394.8	1.83%	31,671.6	0.92%	30,979.0	0.95%
其他长期投资	251,263.8	6.53%	233,686.4	6.77%	212,534.6	6.49%
递延所得税资产	5,446.8	0.14%	2,465.7	0.07%	2,145.5	0.07%
其他非流动资产	199,564.2	5.19%	71,663.3	2.08%	77,839.9	2.38%
非流动资产合计	**2,615,360.0**	**68.00%**	**2,537,950.7**	**73.52%**	**2,885,474.4**	**88.09%**
流动资产：						
应收及其他应收款项	421,160.4	10.95%	288,984.3	8.37%	157,341.9	4.80%
存货	-	-	-	-	-	-
持有待售资产	660,850.9	17.18%	553,266.5	16.03%	116,697.0	3.56%
现金及现金等价物	148,942.6	3.87%	71,694.1	2.08%	116,075.2	3.54%
受限制的现金	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	**1,230,953.9**	**32.00%**	**913,944.9**	**26.48%**	**390,114.1**	**11.91%**
资产总额	**3,846,313.9**	**100.00%**	**3,451,895.6**	**100.00%**	**3,275,588.5**	**100.00%**

最近三年末，普洛斯中国的资产规模呈增长趋势，非流动资产占比较大。最近三年末，普洛斯中国的资产总额分别为3,275,588.5万美元、3,451,895.6万美元和3,846,313.9万美元，资产总额保持了较快的增长速度。2021年12月末较2020年12月末，资产总额增加176,307.1万美元，增幅5.38%；2022年12月末较2021年12月末，资产总额增加394,418.3万美元，增幅11.43%。

从资产构成上看，最近三年末，普洛斯中国的非流动资产分别为2,885,474.4万美元、2,537,950.7万美元和2,615,360.0万美元，分别占资产总额的88.09%、73.52%和68.00%，占比逐年下降。

其中投资性房地产最近三年末，普洛斯中国投资性房地产余额分别为2,138,045.9万美元、1,526,950.4万美元和1,388,038.5万美元，占总资产的比例分别为65.27%、44.24%和36.09%。整体呈逐年下降趋势，主要系持续的通过设立非并表基金实现资本

循环导致并表范围内的投资性房地产金额下降，以及 2022 年美元汇率上行导致的外币折算差异所致。

最近三年末，普洛斯中国的流动资产分别为390,114.1万美元、913,944.9万美元和1,230,953.9万美元，分别占资产总额的11.91%、26.48%和32.00%，呈持续增长趋势。其中持有待售资产最近三年分别为116,697.0万美元、553,266.5万美元和660,850.9万美元，分别占资产总额的3.56%、16.03%和17.18%。近三年增幅较大，主要系近年持续的新基金设立，对应待转入非合并报表范围内的基金项目公司增多，其总资产重分类至持有待售资产所致。

（2）负债情况

表 3-4-6：普洛斯中国最近三年合并报表负债结构情况表

单位：万美元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债:						
贷款及长期借款	761,649.3	41.84%	709,580.1	48.40%	709,612.9	46.70%
递延所得税负债	141,796.0	7.79%	175,169.8	11.95%	245,580.6	16.16%
其它非流动负债	71,151.2	3.91%	50,036.8	3.41%	31,733.7	2.09%
非流动负债合计	**974,596.5**	**53.54%**	**934,786.7**	**63.76%**	**986,927.2**	**64.95%**
流动负债:						
贷款及短期借款	210,484.4	11.56%	108,649.3	7.41%	315,021.9	20.73%
应付及其他应付款项	171,742.8	9.43%	159,191.0	10.86%	175,137.4	11.53%
应交税金	39,535.0	2.17%	15,888.9	1.08%	9,575.8	0.63%
持有待售负债	424,057.4	23.29%	247,665.8	16.89%	32,950.1	2.17%
流动负债合计	**845,819.6**	**46.46%**	**531,395.0**	**36.24%**	**532,685.2**	**35.05%**
负债合计	**1,820,416.1**	**100.00%**	**1,466,181.7**	**100.00%**	**1,519,612.4**	**100.00%**

普洛斯中国的负债主要由贷款及长期借款、递延所得税负债、其它非流动负债和应付账款及其他应付款组成，最近三年，普洛斯中国负债合计余额分别为1,519,612.4万美元、1,466,181.7万美元和1,820,416.1万美元，资产负债率分别为46.39%、42.47%和47.33%。

最近三年，非流动负债余额分别为986,927.2万美元、934,786.7万美元和974,596.5

万美元，占总负债的比例为64.95%、63.76%和53.54%；其中贷款及长期借款余额分别为709,612.9万美元、709,580.1万美元和761,649.3万美元，占负债合计的比例分别为46.70%、48.40%和41.84%，近三年基本保持稳定，贷款及长期借款余额2022年较2021年末增长约7.34%主要系因业务扩张需要而新增银行贷款所致。

流动负债余额为532,685.2万美元、531,395.0万美元和845,819.6万美元，占负债总额的比例分别为35.05%、36.24%和46.46%，流动负债余额增加主要系长期借款临近到期日转入短期借款核算，且作为持有代售核算的基金借款余额上升所致。

从结构上来看，普洛斯中国的负债主要以长期负债为主，短期借款占比约11.56%。普洛斯中国严格执行较为稳健的财务管理政策，最近三年末资产负债率保持在较低水平，短期偿债压力较小。

（3）收入利润水平

a. 收入情况

表 3-4-7：普洛斯中国最近三年总收入构成情况表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月		2021 年 1-12 月		2020 年 1-12 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	120,531.0	99.7%	127,351.2	78.86%	114,912.4	85.46%
其他	313.8	0.3%	34,138.0	21.14%	19,551.2	14.54%
总收入	**120,844.8**	**100.00%**	**161,489.2**	**100.00%**	**134,463.6**	**100.00%**

普洛斯中国主营业务突出，最近三年，营业收入占总收入比例分别为85.46%、78.86%和99.7%，营业收入主要为仓储租金收入、为仓储客户提供相关服务的管理费收入等。普洛斯中国其他收入主要为金融资产公允价值变动、政府补助等，最近三年占总收入的比重分别为14.54%、21.14%和0.3%，2022年1-12月其他业务的收入金额占比较小主要系受私募股权市场及二级市场表现欠佳导致金融资产公允价值较上年下降所致。

b. 成本情况

表 3-4-8：普洛斯中国最近三年总成本构成情况表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月		2021 年 1-12 月		2020 年 1-12 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	56,484.9	100.00%	38,541.5	100.00%	40,483.0	100.00%
其他	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%
总成本	**56,484.9**	**100.00%**	**38,541.5**	**100.00%**	**40,483.0**	**100.00%**

普洛斯中国的总成本主要由仓储租赁相关支出构成。最近三年，普洛斯中国的营业成本总金额分别为40,483.0万美元、38,541.5万美元和56,484.9万美元，占总成本的比例均为100%，呈持续增长趋势，主要系受数据中心和冷链业务的发展，运营相应成本增加所致。

c. 利润情况

表 3-4-9：普洛斯中国最近三年毛利润构成情况表

单位：万美元

项目	2022 年 1-12 月		2021 年 1-12 月		2020 年 1-12 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	64,046.1	99.51%	88,809.7	72.23%	74,429.4	79.20%
其他	313.8	0.49%	34,138.0	27.77%	19,551.2	20.80%
总毛利	**64,359.9**	**100.00%**	**122,947.7**	**100.00%**	**93,980.6**	**100.00%**

最近三年，营业毛利润金额分别为74,429.4万美元、88,809.7万美元和64,046.1万美元，占总毛利的比例分别为79.20%、72.23%和99.51%；其他业务的毛利润金额分别为19,551.2万美元、34,138.0万美元和313.8万美元，占总毛利的比例分别为20.80%、27.77%和0.49%。

2022 年 1-12 月，公司净利润为 144,666.4 万美元，较 2021 年 1-12 月同比下降 23.28%，主要系受资本市场以及二级市场表现欠佳的影响，公司 2022 年在金融资产以及以金融资产作为投资标的的合联营公司上获取的公允价价值变动收益有所下降，同时，由于美元持续走强，导致本年净财务费用增加所致。

五、资信状况

1、公开市场融资情况

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国及下属合并范围子公司已发行的公司信用类债券余额为 37.48 亿美元。近三年，普洛斯中国未发生延迟支付债券本息的情况。

2、银行授信情况

普洛斯中国财务状况和资信情况良好，与招商银行、中国银行、交通银行、工商银行、建设银行等商业银行保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。2022 年 12 月末，普洛斯中国获得多家银行授信额度 78.46 亿[5]美元，其中正在使用的额度折合等值 58.88 亿美元，尚未使用额度折合等值 17.75 亿美元。

3、对外担保的情况

普洛斯中国为关联方 GLP China Financing Holding Limited 的子公司银行借款提供担保。截至 2022 年 12 月 31 日，相关银行借款余额约为 197,359,000 美元。此外，截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国为其他关联公司提供担保的银行借款余额约为 287,740,833 美元。

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国对外担保情况相对报告期末未发生重大不利变化。除上述对外担保外，截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国无需要披露的其他对外担保情况。

4、历史信用及评级情况

根据普洛斯中国提供的《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》《普洛斯中国控股有限公司预算管理制度》《普洛斯中国控股有限公司投资管理办法》《普洛斯中国控股有限公司担保管理办法》《普洛斯中国控股有限公司关联交易决策制度》《普洛斯中国控股有限公司母子公司管理制度》《普洛斯中国控股有限公司信息披露事务管理办法》《普洛斯中国控股有限公司突发事件应急管理制度》、普洛斯项目开发管理、租赁和物业管理系列规范文件等制度文件及普洛斯中国说明，普洛斯中国已在财务管理、预算管理、项目投资管理、融资管理、担保、关联交易、下属子公司管理、信息披露、突发事件处理应急管理、项目管理等方面建立了内控制度，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。

[5] 合并报表范围内的授信

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级时间为 2022 年 9 月 13 日的《普洛斯中国控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》以及中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 7 月 28 日出具的《普洛斯中国控股有限公司 2022 年度跟踪评级报告》，普洛斯中国主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。根据普洛斯中国说明，普洛斯中国信用稳健，最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日 2023 年 3 月 22 日，在前述网站公布的信息中普洛斯中国不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日 2023 年 3 月 22 日、24 日，在前述网站公布的信息中普洛斯中国最近 3 年内不存在重大违法违规或不诚信记录的情况。

根据财务顾问及法律顾问的核查，普洛斯中国可以作为《基础设施基金指引》第五十条第（三）款所称的原始权益人，具备《基础设施基金指引》第八条第（一）款

及第（二）款、《上交所审核关注事项（试行）》第八条规定的作为原始权益人的资格。

普洛斯中国最新主体长期信用等级为 AAA，评级展望“稳定”（上海新世纪资信评估投资服务有限公司及中诚信国际信用评级有限责任公司评定，2022 年 9 月 13 日及 2022 年 7 月 28 日）。

六、原始权益人对拟购入基础设施项目所有权情况

1、原始权益人享有拟购入基础设施项目所有权情况

根据《原始权益人香港法律意见书》、法律顾问出具的《关于新购入基础设施项目的法律意见书》和原始权益人的说明，普洛斯中国通过各拟购入项目公司境外股东享有对相应拟购入项目公司及其持有的拟购入基础设施资产的所有权。

2、原始权益人内部授权情况

根据法律顾问出具的《关于新购入基础设施项目的法律意见书》以及普洛斯中国董事书面决议，普洛斯中国已采取一切必要的企业行动批准及授权普洛斯中国透过其作为间接股东的权利转让予基础设施基金；普洛斯中国透过其作为间接股东的权利转让予基础设施基金，不违反任何现行在香港有效且适用于普洛斯中国的法律或法规及公司章程，亦未有香港法律要求的政府或监管同意、批准、授权、注册、备案和命令。

3、外部审批情况

（1）青岛普洛斯

根据青岛普洛斯贷款合同约定，借款人进行股权转让的，应当至少提前 30 天按照该合同约定的方式书面通知贷款人，并且在清偿该合同项下全部贷款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保前不应采取行动。

就本次新购入基础设施项目涉及的青岛普洛斯股权转让事宜，青岛普洛斯已经根据 958 号文的规定及青岛普洛斯贷款合同的约定提前书面通知了交行青岛分行并取得了交行青岛分行出具的交行青岛分行同意函，该函件载明，交行青岛分行已知悉青岛普洛斯股东将青岛普洛斯 100%股权转让给基础设施 REITs 并办理相应股权变更事宜，同意青岛普洛斯提前偿还青岛普洛斯贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），青岛普洛斯汇入全部上述款项次日起 5 个工作日内，将全部贷款清

偿完毕（为交行青岛分行贷款项下的贷款清偿日），并自贷款清偿日次日起的 5 个工作日内协助青岛普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

对于上述限制条件，已在履行了取得交行青岛分行同意函的程序后满足了相关要求。除上述转让限制条件外，在现行有效的法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对普洛斯青岛前湾港国际物流园项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置已不存在其他限制条件或特殊规定、约定。

（2）鹤山普洛斯

根据鹤山普洛斯与中国银行股份有限公司广州天河支行（“中行天河支行”）于 2018 年 5 月 22 日签署的编号为 GDK475860120180038 号《固定资产借款合同》及编号为 GDK475860120180038-1 号的《固定资产借款合同补充合同》（统称为“鹤山普洛斯贷款合同 1”）约定，如借款人发生进行合并、分立、减资、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资、重大资产和债权转让以及其他可能对借款人的偿债能力产生重大不利影响的事项时，须事先征得贷款人的书面同意。

就本次新购入基础设施项目涉及的鹤山普洛斯股权转让事宜，鹤山普洛斯已经根据 958 号文的规定及鹤山普洛斯贷款合同 1 的约定取得了中行天河支行出具的中行天河支行同意函，该函件载明，中行天河支行同意鹤山普洛斯境外股东将鹤山普洛斯 100%股权转让给基础设施 REITs 直接或间接持有，并办理相应股权变更的工商登记手续；同意鹤山普洛斯提前偿还鹤山普洛斯贷款合同 1 项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自借款清偿日起的 10 个工作日内协助鹤山普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，办理完毕应收账款质押登记注销手续，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

对于上述限制条件，已在履行了取得中行天河支行同意函的程序后满足了相关要求。除上述转让限制条件外，在现行有效的法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对普洛斯江门鹤山

物流园项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置已不存在其他限制条件或特殊规定、约定。

（3）重庆普南

根据重庆市规划和自然资源局颁布的《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范[2020]17 号）规定，建设用地使用权转让时，区县（自治县）规划自然资源主管部门应通过召开联席会议、函询或由转让方提供经济信息、住房城乡建设、财政、招商、税务、工业园区（开发区）管委会等部门出具的正式情况说明（包括拟转让土地的配套工程建设、出让条件、投入产出等随附义务履行的情况，是否享受税收、土地价款优惠政策的情况）等方式，对拟转让地块是否已履行相关随附义务或享受相关优惠政策予以审核。

就上述重庆普南仓储服务有限公司股权转让事宜，重庆普南已经根据《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958 号）（以下简称“958 号文”）的规定取得了重庆市巴南区规划和自然资源局（“巴南区规自局”）于 2023 年 3 月 6 日出具的《重庆市巴南区规划和自然资源局关于支持普洛斯重庆普南物流园项目参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）的复函》（“巴南区规自局复函”），该函件载明，重庆普南境外股东将普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目以 100%股权转让方式（境外股东转境内股东）发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）不涉及巴南区规自局审批事项，对此巴南区规自局无异议。

就以上所述限制条件，已分别在履行了取得交行青岛分行同意函、中行天河支行同意函及巴南区规自局复函的程序后满足了相关要求，除前述限制条件（或特殊规定、约定）外，拟购入基础设施项目相关转让或资产处置事项已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定。

4、基础设施基金合法取得基础设施项目所有权情况

（1）项目公司股权转让

中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）拟与上海普洛斯、各拟购入项目公司及拟购入项目公司境外股东分别签署《第 2 期专项计划股权转让协议》，约定拟购入项目公司境外股东分别根据《第 2 期专项计划股权转让协议》约定的条款及条件分别将其

持有的各拟购入项目公司 100%股权转让予中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）。根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，自第 2 期专项计划设立之日起，中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）即成为标的股权的所有权人，即各拟购入项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）拟与相应拟购入项目公司签署《第 2 期专项计划股东借款合同》，约定第 2 期专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间一次性或分期向相应拟购入项目公司提供股东借款，用于定向偿还拟购入项目公司特定债务以及支付相应拟购入项目公司应付股东分红款及预提所得税（如涉及）等合同约定用途。在相关拟购入项目公司偿还完毕相应的拟购入项目公司特定债务后，相应借款合同项下的债权债务关系将终止。根据相关银行出具的《同意函》，同意相关项目公司提前偿还相关贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自贷款清偿次日起的约定时间内协助相关项目公司向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。根据相应拟购入项目公司拟签署的《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，相应拟购入项目公司特定债务清偿完毕为计划管理人向对应拟购入项目公司境外股东支付股权转让价款的先决条件之一。

《第 2 期专项计划股权转让协议》及《第 2 期专项计划股东借款合同》的内容不违反中国法律的强制性规定；根据法律顾问出具的《关于新购入基础设施项目的法律意见书》及《原始权益人香港法律意见书》，普洛斯中国已采取一切必要的企业行动批准及授权普洛斯中国透过其作为间接股东的权利转让予基础设施基金；根据《青岛普洛斯境外股东巴巴多斯法律意见书》《鹤山普洛斯境外股东香港法律意见书》及《重庆普南境外股东新加坡法律意见书》，各拟购入项目公司境外股东有权签署《第 2 期专项计划股权转让协议》，并已采取一切必要行动授权签署、履行/执行《第 2 期专项计划股权转让协议》；上海普洛斯已就签署《第 2 期专项计划股权转让协议》、各拟购入项目公司已就签署《第 2 期专项计划股权转让协议》《第 2 期专项计划股东借款合同》相关事宜获得了合法、有效的内部授权；各拟购入项目公司已经分别根据 958 号文的规定及相关贷款合同的约定、重庆市地方规范性法律文件的规定相应取得了相关贷款行出具的交行青岛分行同意函、中行天河支行同意函、巴南区规自局复函，各拟购入项目公司境外股东有权以符合中国法律及相应地方规范性法律文件规定的方式将拟购入

项目公司 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

（2）基础设施基金认购专项计划基础设施资产支持证券

根据《基金合同》及《第 2 期专项计划认购协议》的约定，基础设施基金拟以扩募的募集资金认购第 2 期专项计划的全部第 2 期资产支持证券，并成为第 2 期专项计划的唯一资产支持证券持有人。

《第 2 期专项计划认购协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，经相关当事人适当签署后，即对签署双方具有法律约束力，合法有效；待《第 2 期专项计划认购协议》适当履行完毕后，中金基金（代表基础设施基金的利益）将持有第 2 期专项计划全部第 2 期资产支持证券。

七、调查结论

根据上述调查，普洛斯中国为依据香港法设立且存续的公司；普洛斯中国通过各拟购入项目公司境外股东享有对相应拟购入项目公司及其持有的拟购入基础设施资产的所有权。根据普洛斯中国提供的制度文件、评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司在其官方网站披露的信用评级报告以及普洛斯中国说明，普洛斯中国已在财务管理、预算管理、项目投资管理、融资管理、担保、关联交易、下属子公司管理、信息披露、突发事件处理应急管理、项目管理等方面建立了内控制度，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍，企业信用稳健。普洛斯中国最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

根据《原始权益人香港法律意见书》，基于公司章程、董事书面决议及普洛斯中国董事出具的《董事证明书》，普洛斯中国具有所需的企业能力、权利、权力和权限签署、交付其作为原始权益人签署的承诺函（“《普洛斯中国承诺函》”），并已采取一切必要的企业行动批准及授权签署、交付《普洛斯中国承诺函》及履行其在《普洛斯中国承诺函》项下的义务；普洛斯中国签署、交付《普洛斯中国承诺函》和履行其在《普洛斯中国承诺函》项下的义务，不违反任何现行在香港有效且适用于普洛斯

中国的法律或法规及公司章程；普洛斯中国已采取一切必要的企业行动批准及授权普洛斯中国透过其作为间接股东的权利转让予基础设施基金。

根据《青岛普洛斯境外股东巴巴多斯法律意见书》《鹤山普洛斯境外股东香港法律意见书》及《重庆普南境外股东新加坡法律意见书》，各拟购入项目公司境外股东有权签署《第 2 期专项计划股权转让协议》，并已采取一切必要行动授权签署、履行/执行《第 2 期专项计划股权转让协议》；上海普洛斯已就签署《第 2 期专项计划股权转让协议》、各拟购入项目公司已就签署《第 2 期专项计划股权转让协议》相关事宜获得了合法、有效的内部授权。截至本财务顾问报告出具之日，各拟购入项目公司境外股东持有的相应拟购入项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；各拟购入项目公司已经分别根据 958 号文的规定及相关贷款合同的约定、重庆市地方规范性法律文件的规定相应取得了相关贷款行交通银行股份有限公司青岛分行（“交行青岛分行”）出具的《同意函》（“交行青岛分行同意函”）、中国银行股份有限公司广州天河支行（“中行天河支行”）出具的《同意函》（“中行天河支行同意函”）、重庆市巴南区规划和自然资源局（“巴南区规自局”）出具的《重庆市巴南区规划和自然资源局关于支持普洛斯重庆普南物流园项目参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）的复函》（“巴南区规自局复函”），各拟购入项目公司境外股东有权以符合中国法律及相应地方规范性法律文件规定的方式将拟购入项目公司 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

《第 2 期专项计划计划说明书》《第 2 期专项计划标准条款》《第 2 期专项计划认购协议》《第 2 期专项计划托管协议》《第 2 期股权转让协议》及《第 2 期股东借款合同》等第 2 期专项计划文件的内容不违反中国法律的强制性规定，经相关当事人适当签署并满足该等文件约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；标的股权的股权转让安排作为本次扩募发售及新购入基础设施项目整体安排项下的一个组成部分，本次标的股权转让价格的确定方式是公允的；上述的交易适当完成后，基础设施基金即可通过持有第 2 期资产支持专项计划的全部第 2 期资产支持证券而取得全部拟购入项目公司的 100%股权，从而间接取得全部拟购入基础设施资产的所有权。

第四章 其他业务参与方

一、其他业务参与方概述

本次扩募发售的基金管理人为中金基金、基金托管人/计划托管人为兴业银行、财务顾问及计划管理人为中金公司、外部管理机构为上海普洛斯、中国法律顾问为北京市海问律师事务所及上海市通力律师事务所、评估机构为戴德梁行、会计师事务所为毕马威，前述参与机构与本基金首次发售相比，未发生变化。不存在《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》第五条第（七）项规定的情形。

二、外部管理机构

根据《运营管理服务协议》的约定，基础设施基金聘任上海普洛斯为基础设施基金和拟购入基础设施项目的外部管理机构。

（一）基本情况

1、基本概况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯基本情况如下：

注册名称：普洛斯投资（上海）有限公司

法定代表人：诸葛文静

成立时间：2004 年 8 月 9 日

注册资本：170,000 万美元

注册地址：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）

经营范围：在国家允许外商投资领域依法进行投资；受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其提供下列服务：在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；为其所投资企业提供市场开发过程中员工培训、企业内部人事管理等服务；协助其所投资企业寻求贷款及提供担保；为其投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务；受所属集团或关联公司或其在中国所投资企业的委托，向其提供投资和咨询服务、市场营销服务、员工培训和管理及支付服务、资金运作和财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信

息服务、承接本公司所述内部各公司或其关联公司的共享服务。

2、设立、存续和历史沿革情况

上海普洛斯（原“普洛斯投资管理（中国）有限公司”）是由在巴巴多斯注册的China Management Holding Srl 在中华人民共和国上海市浦东新区成立的外资企业。公司于 2004 年 8 月 4 日经上海市人民政府批准，领取了商外资沪浦独资字[2004]2497 号批准证书，并于 2004 年 8 月 9 日领取了中华人民共和国上海市工商行政管理局浦东新区分局颁发的企独沪浦总字第 319157 号（浦东）企业法人营业执照，正式开始经营。原注册资本为 200 万美元。

2005 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 300 万美元，即由 200 万美元增至 500 万美元，并于 2005 年 12 月 20 日取得上海市人民政府批准。公司于 2005 年 12 月 20 日修订了章程，于 2005 年 12 月 20 日领取了更新的商外资沪浦独资字[2004]2497 号批准证书，并于 2005 年 12 月 26 日领取了更新的企独沪浦总字第 319157 号（浦东）企业法人营业执照。

2006 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 300 万美元，即由 500 万美元增至 800 万美元，并于 2006 年 5 月 20 日取得上海市人民政府批准。公司于 2006 年 5 月 20 日修订了章程，于 2006 年 5 月 26 日领取了更新的商外资沪浦独资字[2004]2497 号批准证书，并于 2006 年 6 月 9 日领取了更新的企独沪浦总字第 319157 号（浦东）企业法人营业执照。

2007 年，上海普洛斯董事会决定将普洛斯项目管理咨询（上海）有限公司的名称变更为“普洛斯投资管理（中国）有限公司”，并于 2007 年 3 月 7 日取得上海市人民政府批准，于 2007 年 4 月 5 日领取了更新的企独沪浦总字第 319157 号（浦东）企业法人营业执照。

2007 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 1,000 万美元，即由 800 万美元增至 1,800 万美元，并于 2008 年 2 月 25 日取得上海市人民政府批准。公司于 2007 年 9 月 1 日修订了章程，于 2008 年 2 月 25 日领取了更新的商外资沪浦独资字[2004]2497 号批准证书，并于 2008 年 6 月 19 日领取了更新的 310115400156508 号（浦东）企业法人营业执照。

2014 年 12 月，China Management Holding Srl 与 China Management Holdings (Hong Kong) Limited 签订股权转让协议，将其拥有的 100%股权转让给 China Management Holdings (Hong Kong) Limited。转让完成后，公司成为 China Management Holdings (Hong Kong) Limited 的全资子公司。公司于 2015 年 4 月 29 日经上海市外经委批准，领取了 3100180292 号批准证书，并于 2015 年 5 月 12 日领取了更新的 00000002201505120036 号企业法人营业执照。

2016 年，公司董事会决定将普洛斯投资管理（中国）有限公司的名称变更为“普洛斯投资（上海）有限公司”，并于 2016 年 7 月 6 日取得上海市人民政府批准，于 2017 年 2 月 21 日领取了更新的统一社会信用代码为 913100007655863301 的企业法人营业执照。

2017 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 2.82 亿美元，即由 1,800 万美元增至 3 亿美元，并于 2017 年 5 月 10 日取得了备案号为 LJZ201700717 的备案。公司于 2017 年 5 月修订了章程，并于 2017 年 5 月 25 日领取了更新的 913100007655863301 号企业法人营业执照。

2017 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 3 亿美元，即由 3 亿美元增至 6 亿美元，并于 2017 年 12 月 21 日取得了备案号为 LJZ201702046 的备案。公司于 2017 年 12 月修订了章程，并于 2018 年 1 月 11 日领取了更新的 913100007655863301 号企业法人营业执照。

2018 年上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 3 亿美元，即由 6 亿美元增至 9 亿美元，并于 2019 年 3 月 8 日取得了备案号为 00000002201903080012 的备案，于 2019 年 2 月修订了章程，并于 2019 年 3 月 8 日领取了更新的 913100007655863301 号企业法人三证合一后的营业执照。

2021 年 3 月，上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 3 亿元，即由 9 亿美元增至 12 亿美元，并于 2021 年 3 月 18 日取得了备案号为 00000002202103180025 的备案，于 2021 年 3 月 1 日修订了章程，并于 2021 年 3 月 18 日领取更新的 913100007655863301 号企业法人三证合一后的营业执照。

2021 年 10 月，上海普洛斯董事会决定将公司的注册资本增加 5 亿美元，即由 12 亿美元增至 17 亿美元，并于 2021 年 10 月 21 日取得了备案号为

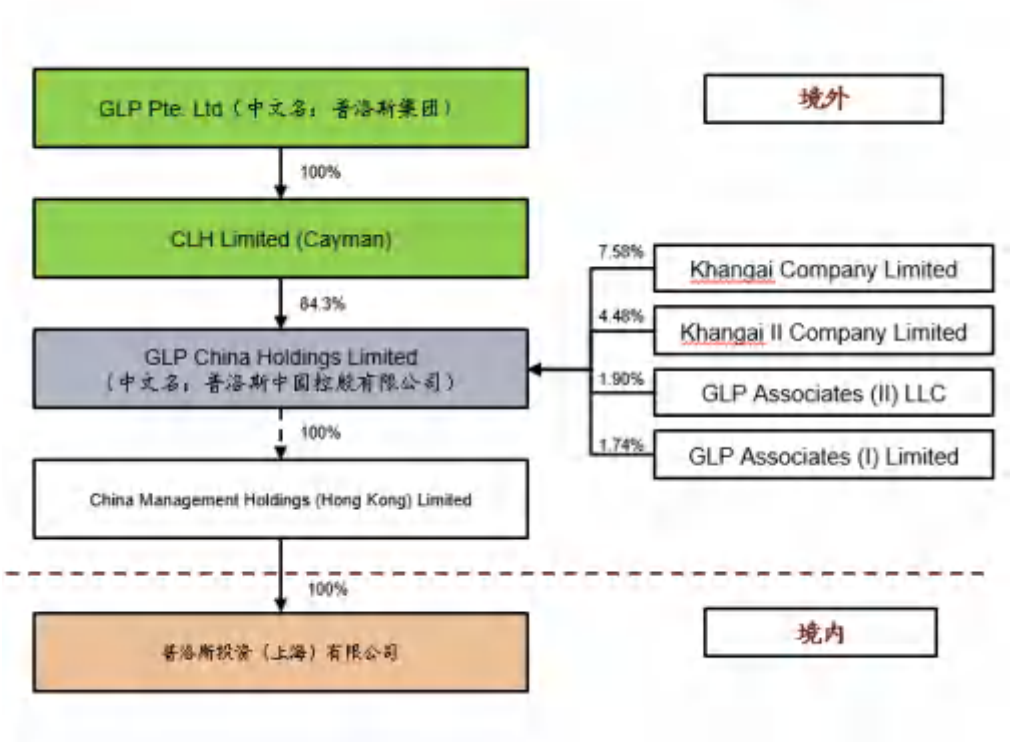
00000002202110210031 的备案。本公司于 2021 年 10 月修订了章程，并于 2021 年 10 月 21 日领取了更新的 913100007655863301 号企业法人营业执照。

上海普洛斯营业期限为 50 年，主要经营范围为受公司所属集团或其关联公司或其在中国所投资企业的委托，向其提供投资管理和咨询服务、市场营销服务、员工培训和管理及支持服务、资金运作和财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信息服务，承接上海普洛斯所属集团内部各公司或其关联公司的共享服务。

3、股权架构

普洛斯投资（上海）有限公司股权结如下图:

图 4-2-1：上海普洛斯股权结构图



截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯的实际控制人为普洛斯集团。

4、治理结构

上海普洛斯在《公司章程》的基础上，建立了符合公司发展需要的组织架构和治理结构。

上海普洛斯主要治理结构情况如下:

（1）股东

股东有权亲自或委托授权代表行使以下职权:

1）审议批准董事会的报告;

2）审议批准监事的报告;

3）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

4）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

5）对公司增加或者减少注册资本作出决定;

6）对发行公司债券作出决定;

7）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

8）修改公司章程；及

9）中国适用法律及本章程规定的其他职权。

（2）董事会

公司设董事会，由 3 名董事组成。董事由股东委派。股东有权自行决定董事的任免。任期届满，经股东重新委派，董事可以连任。董事每届任期 3 年。董事会对股东负责，行使下列职权:

1）执行股东的决定;

2）决定公司的经营计划和投资方案;

3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

7）决定公司内部管理机构的设置;

8）决定聘任或者解聘总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘其他高级管理人员及其报酬事项;

9）制定公司的基本管理制度；及

10）中国适用法律及本章程规定的其他职权。

（3）监事

公司设监事一名，由股东委派。董事及高级管理人员不能同时兼任监事。监事每届任期 3 年。任期届满，经股东重新委派，监事可以连任。监事行使以下职权:

1）检查公司财务;

2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反中国的法律、行政法规、本章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正;

4）向股东提出提案;

5）依据中国适用法律对董事、高级管理人员提起诉讼；及

6）中国适用法律或本章程规定的其他职权。

（4）总经理

公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。如有必要公司可以设副总经理一名。每位高级管理人员的任期为 3 年。当其任期届满时，经董事会决定聘任后可以连任。 总经理负责公司日常经营和管理工作。总经理对董事会负责，行使下列职权:

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议;

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案;

3）拟订公司内部管理机构设置方案;

4）拟订公司的基本管理制度;

5）制定公司的具体规章;

6）提请聘任或者解聘副总经理（如适用）、财务经理;

7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；及

8）董事会授予的其他职权。

5、主要业务情况

普洛斯集团在中国市场的日常工作中，业务管理、财务管理、市场营销、投资管理等职能均全部由上海普洛斯负责。上海普洛斯业务模式为受所属集团或关联公司或其在中国所投资企业的委托，向其提供投资管理和咨询服务、市场营销服务、员工培训和管理及支付服务、资金运作和财务管理服务、技术支持和研究开发服务、信息服务、承接所属集团内部各公司或其关联公司的共享服务，并收取相关的费用。

上海普洛斯提供的管理和咨询服务包括但不限于：1）资产咨询服务；2）项目开发咨询服务；3）物业管理咨询服务；4）融资管理咨询服务；5）租赁管理咨询服务。

截至 2020 年末、2021 末和 2022 年末，上海普洛斯资产总额分别为 231.22 亿元、252.09 亿元和 278.77 亿元，负债总额分别为 131.54 亿元、114.51 亿元和 106.15 亿元；2020 年、2021 年和 2022 年 1-12 月，上海普洛斯实现营业收入分别为 18.51 亿元、19.49 亿元和 12.80 亿元，实现净利润分别为 16.59 亿元、15.75 亿元和 0.68 亿元。

综上，上海普洛斯有独立的提供管理和咨询服务的能力，主要承担普洛斯集团在中国市场的业务管理、财务管理、市场营销、投资管理工作。公司营业收入及净利润均平稳增长，具备持续经营能力。

（二）运营管理资质和经验

上海普洛斯于 2004 年 8 月 9 日正式开始经营，深耕中国市场 17 年，专注现代仓储的经营和管理，主要服务于第三方物流、零售及电商、制造业等行业。上海普洛斯在全国管理普洛斯中国持有的仓储物流园及产业园，截至 2022 年 12 月 31 日管理面积约为 3,710 万平方米（已建成）。

上海普洛斯通过网络效应及一体化解决方案打造行业领先的运营管理能力，提供包括仓储空间、运输策略、设备、信息技术、金融服务、供应链服务等在内的物流生态链整合解决方案。普洛斯资产运营以客户需求为中心，以园区服务场景、链接园区网络为基础，通过叠加产品和服务输出，为服务运营的资产提供全生命周期的运营管理服务。

普洛斯中国选择合作的客户侧重于大中型客户，涵盖全球 500 强企业、跨国企业及国内大型企业集团等。从行业区分，则普洛斯的主要客户行业为第三方物流行业、电商零售行业、制造行业和医药行业。

目前，凭借仓储项目网络化、规模化优势，普洛斯在中国境内的仓储客户组合变得十分多元化，截至 2022 年 12 月 31 日已拥有超过 3,800 家来自不同行业的租户。

同时，上海普洛斯通过其领先的运营管理，成功实现管理输出，为仓储物流园区业主提供运营管理服务，获得业内高度认可。2018 年 12 月，平安不动产与普洛斯建立战略合作伙伴关系，成立深圳安普发展有限公司，上海普洛斯作为普洛斯中国市场的资本管理平台，利用其完善的物流生态链产业平台发展体系，不断创新的生态服务产业平台，对于深圳安普发展有限公司旗下的部分项目提供专业的运营管理，获得良好的客户认同感和合作粘度。

截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯负责普洛斯中国旗下 450 多个仓储物流等物业的运营管理，总建筑面积约 4,967 万平方米。普洛斯中国已建仓储项目布局全国，覆盖京津冀、长三角、大湾区、长江中游和成渝经济区等核心区域及核心城市。

同时，上海普洛斯主要运营的项目多为需求旺盛以及具备市场竞争力的高标库。作为最早在中国投资、建设、运营高标库的仓储物流公司，上海普洛斯通过对物流园所处相关区域、城市以及特定项目进行可行性研究，为中国仓储物流树立了对高标库的运营管理行业标准，在推动行业升级发展的同时，持续扩大自身管理规模、输出运营管理经验，大幅提高自身竞争力，维护市场领先地位。

上海普洛斯于 2013 年获得中国电子商务协会颁发的“中国杰出物流园区运营管理商”。由上海普洛斯运营管理的物流园也屡获殊荣：北京普洛斯空港物流园于 2019 年获得中国物流与采购联合会颁发的“2019 年度全国优秀园区”；普洛斯义乌物流园、普洛斯扬州普佳物流园于 2018 年获得中国物流与采购联合会颁发的“2018 年度优秀物流园区”，于 2017 年获得中国国际物流节组委会颁发的“中国物流十大创新园区”；普洛斯北京航港物流园于 2016 年被中国物流与采购联合会评为“2016 年度全国优秀物流园区”；11 个普洛斯物流园于 2015 年被中国仓储协会授予“五星级仓储地产型仓库”称号；2012 年，普洛斯成都物流园，普洛斯北京航港物流园获得中国仓储协会授予“五星级仓储地产型仓库”称号。

根据上海普洛斯出具的《确认函》并经法律顾问核查，上海普洛斯为基础设施项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质。

（三）业务制度和流程

上海普洛斯基础设施项目运营需遵守普洛斯中国制定的《普洛斯中国控股有限公司项目开发管理规范》《普洛斯中国控股有限公司项目租赁管理规范》《普洛斯中国控股有限公司项目物业管理规范》等条例，根据相关制度文件对运营管理各项环节可能涉及的风险进行控制及缓释。

同时，上海普洛斯制订了较为全面的运营管理业务制度，并编制《普洛斯园区运营管理手册》及相关附件。上海普洛斯对公共关系管理、租户服务、人员管理、供应商管理、秩序维护管理、设施设备维护管理、环境卫生管理、健康安全保险管理、品质控制管理、行政管理及其他方面均制定了一般操作流程、行为规范、管理制度、风控措施等规定。

1、公共关系管理：针对园区经理日常与潜在客户（非租户）、项目公司、政府部门之间的关系管理，及新增业务、预算管理和政府关系处理等做出规定。

2、租户服务：约定租户租赁普洛斯园区同时需要共同遵守租约和《普洛斯园区管理规约》，约定项目公司、运营管理团队、承租人的职责和义务，并阐述各关键区域的管理要求。

3、人员管理：针对员工基本行为规范要求、员工培训、关怀、考勤、制服管理规范、人员信息档案、岗位如何配置、具体每个岗位说明和行为规范、人员管理系统作出约定。

4、供应商管理：对供应商准入标准、合格供应商申请流程、采购申请流程、供应商合同签订流程、付款申请流程、考评流程及续签规则做出约定。

5、秩序维护管理：对园区出入管理、巡逻、消控室值守作业及其他园区秩序管理作出规定。

6、设施设备维护管理：对设施、设备维护管理的目标、要求和原则进行说明。

7、环境卫生管理：对园区保洁、虫害消杀、绿化、排污等约定管理规范。

8、健康安全保险管理：对安全管理、职业健康安全管理、高风险作业管理、应急管理、财产损失及保险管理规定进行说明。

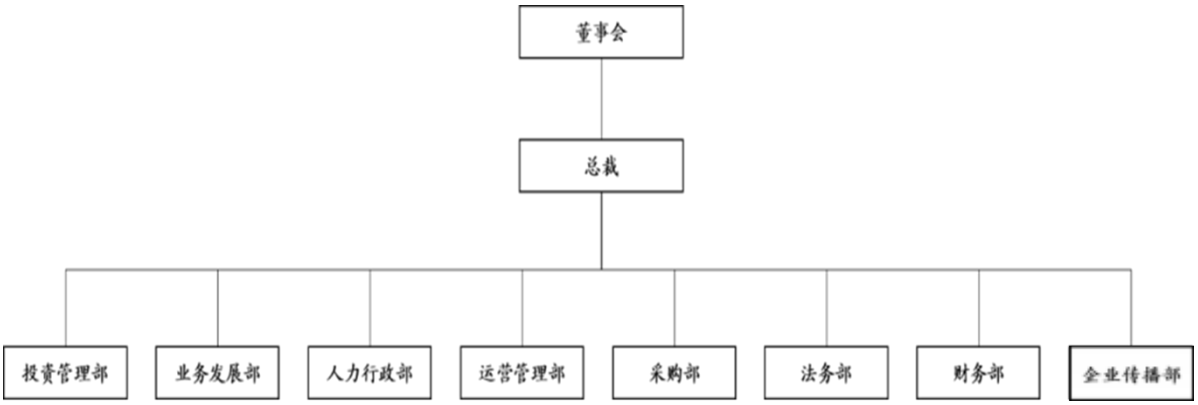
9、品质控制管理：对园区 5S 管理规范、物流园运营评审流程、视频巡检流程进

行说明。

10、行政管理及其他：对信息管理、档案管理等规定进行说明。

（四）组织结构和内部控制情况

图 4-2-4-1：上海普洛斯组织架构图



上海普洛斯在《公司章程》的基础上，根据业务发展的需要，设有投资管理部、业务发展部、人力行政部、运营管理部、采购部、法务部、财务部、企业传播部等重要职能部门。各部门主要职能情况如下：

（1）投资管理部：主要负责为普洛斯中国内部的投资委员会撰写投资协议，进行尽职调查、资产估值、测算投资回报，并为战略规划和总体预算做准备等工作职能，同时还负责公司的中长期战略规划、行业动态及市场信息的战略研究等，并对公司的未来并购业务方向提供建议和方向等工作。

（2）业务发展部：业务发展部主要划分为东部、北部、南部、中西部团队，各地方团队主要负责各自地区的业务拓展、租赁、物业管理及其他相关日常运营。本业务部门为普洛斯中国内部矩阵式管理架构中的纵向管理部门。

（3）人力行政部：负责公司的员工招聘、培训与发展、薪酬福利管理、业绩考核管理、员工关系管理、公司内部沟通和行政支持工作等，如文秘工作、后勤总务等事务等。

（4）运营管理部：运营管理部主要包括了物业管理部、工程管理部和租赁管理部。物业管理部主要负责公司日常物业活动管理、预算控制、物业风险管理和客户服务管理；工程管理部主要负责支持所有工程相关的项目，负责工程设计、成本和质量控制、

进行技术尽职调查、控制项目进度并为物业设定标准；租赁管理部主要负责对公司的租赁业务进行管理，统一协调总部与地区的业务，致力于客户的解决方案，建立和提高公司在融资租赁行业的市场认知度等工作职能。

（5）采购部：主要负责建立完善一个稳定且有效的供应链系统来支持公司的战略发展，并涉及对总建筑承包商和第三方物业管理公司的服务的购买工作职能。

（6）法务部：负责支持公司全方面的法务事宜，包括但不仅限于咨询和审核日常运营相关的合同、制定公司政策和流程、咨询外部法务机构并进行内部法务培训等职能。

（7）财务部：主要负责公司会计、税务、财务规划和分析、公司预算控制和整合、财务报表的汇总与资金风险管理工作，并负责公司会计核算、财务管理及资金管理，对公司经营过程实施财务监督、检查、协调和指导，建立、健全财务管理的各项规章制度和实施细则、并督促贯彻执行。

（8）企业传播部：主要以品牌管理，市场活动，公关传播，企业文化和社会责任建设为主要工作。负责公司品牌推广、各类市场活动策划执行，媒体合作和重大新闻传播，危机公关等。同时建立公司与政府部门，行业媒体，相关协会的交流，主导完成日常推广宣传工作，提升公司的品牌美誉度和企业形象。

上海普洛斯结合普洛斯中国相关制度、相关法律法规的规定，及自身实际发展需要，建立了较为全面的内部控制体系。

1、财务管理制度

上海普洛斯遵照执行普洛斯中国制定的相关财务管理制度，包括《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》等。普洛斯中国的会计核算体系制度健全，从制度上保障了公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

2、预算管理制度

上海普洛斯根据普洛斯中国的全面预算管理制度的要求编制公司年度预算。年度预算编制围绕公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映公司未来发展计划，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。上海

普洛斯根据普洛斯中国相关要求对年度预算进行动态管理和评估。

3、关联交易制度

上海普洛斯根据普洛斯中国内部制度，遵循公平交易的原则，依照会计准则相关规定，对关联交易进行恰当的计量和评估，确保关联交易公平公正。履行必要的关联交易决策程序，确保按照规定做好信息披露工作。

4、对信息披露的管理制度

上海普洛斯按照普洛斯中国制订的《信息披露管理办法》执行信息披露事务管理和报告制度；根据《信息披露管理办法》明确的重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程，进行真实、准确、完整、及时地信息披露。

（五）管理人员和员工情况

上海普洛斯的管理层和运营团队拥有丰富的仓储物流设施项目运营经验以及优异的过往业绩，管理团队来自于知名上市公司并在全球范围内有丰富实践经验。

上海普洛斯人员稳定，截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯投资（上海）有限公司员工逾 497 人，于上海普洛斯就职平均年限 4.4 年，本科以及本科以上人员占比 95%。其中，上海普洛斯北京、广东、江苏、重庆及山东区域员工分别为 1 人、25 人、20 人、8 人、3 人，合计 57 人，于上海普洛斯就职平均年限 5.6 年，本科以及本科以上人员占比 95%。

上海普洛斯为本基金的基础设施项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员，本基金的基础设施项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉，熟悉物流园项目运营管理业务流程，深刻了解中国仓储物流市场。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2023 年 3 月 24 日，未在前述网站公布的信息中发现上海普洛斯运营团队核心高级管理人员被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

上海普洛斯运营团队核心高级管理人员介绍如下：

诸葛文静女士现任上海普洛斯董事长。同时，任普洛斯中国区常务副董事长、普洛斯资本董事长兼总裁，主管中国区的战略规划、投资与融资、法务、内审以及人力

资源管理等工作。此外，诸葛女士还主管普洛斯产融科技和普洛斯资本的业务规划和整体运营。诸葛女士曾担任普洛斯中国区联席总裁，负责中国区的基金管理、资本配置、并购及战略合作以及财务与人力资源管理等工作。在此之前，她曾担任普洛斯中国区首席财务官。加入普洛斯之前，诸葛女士曾就职于摩根士丹利资产管理公司及德勤会计师事务所。诸葛女士拥有美国西北大学凯洛格商学院和香港科技大学工商管理学院工商管理学硕士学位，并拥有中国人民大学学士学位。

莫志明先生现任上海普洛斯董事。同时，其担任普洛斯中国资产服务运营平台普洛斯企发董事长及首席执行官，普洛斯企发是普洛斯快速发展的业务平台，专注于提供贯穿资产生命周期各个阶段高效优质的管理服务，从项目规划设计到通过物联网、人工智能和大数据整合设施服务和技术，从而帮助客户提高运营效率和服务水平。他曾任普洛斯资产联席总裁-中国区和普洛斯中国首席商务官。莫先生在航运和物流行业拥有超过三十年的工作经验。加入普洛斯之前，莫先生曾任 DHL 供应链北亚区首席执行官，并曾在国泰航空（Cathay Pacific Airways）和康捷国际物流（Expeditors International）担任高管职务。莫先生拥有纽约大学斯特恩学院和香港科技大学国际金融专业硕士学位、加拿大西安大略大学毅伟商学院的高级工商管理硕士学位（EMBA）。莫先生还拥有香港大学交通运输专业硕士学位以及经济管理学士学位，并进修了牛津大学的战略领导力课程。

赵明琪女士现任上海普洛斯董事。同时，任普洛斯资产联席总裁，负责普洛斯中国区的业务投资、规划设计及造价管理、项目开发、市场策划及公共关系等工作。赵明琪女士于 2003 年加入普洛斯，负责投资及公共关系部门。2008 年至 2011 年期间，赵女士担任普洛斯中国苏州地区总经理，负责苏州地区的整体发展战略及运营。加入普洛斯之前，赵女士曾在工业房地产开发商腾飞集团负责业务拓展工作。赵女士拥有麻省理工大学与复旦大学合作的国际工商管理硕士（MBA）学位和上海大学的工学学士学位。

（六）财务状况

上海普洛斯 2020 年 12 月 31 日止年度、2021 年 12 月 31 日止年度、2022 年 12 月 31 日止年度的财务报告均按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制。2020 年 12 月 31 日止年度、2021 年 12 月 31 日止年度、2022 年 12 月 31 日止年度财务报告均已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，出具无保留意见。

1、财务数据

表 4-2-6-1：上海普洛斯近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	3,234,619,712.36	834,355,426.37	2,340,276,024.75
交易性金融资产	5,452,239,303.65	2,982,999,968.04	2,381,261,658.08
应收票据及应收账款	735,459,288.31	1,125,075,006.00	1,419,932,209.65
预付款项	18,796,205.96	7,990,359.52	5,739,548.94
其他应收款	9,063,636,814.59	5,593,491,075.34	4,162,740,751.17
其他流动资产	240,069.78	19,265,014.62	1,858,601.66
流动资产合计	**18,504,991,394.65**	**11,416,113,180.44**	**10,311,808,794.25**
非流动资产:			
其他权益工具投资	455,201,993.23	563,031,245.03	617,631,174.16
长期应收款	388,888,937.59	513,698,400.00	516,167,353.04
长期股权投资	7,405,321,252.83	9,835,406,083.05	10,402,804,555.53
投资性房地产	-	-	-
固定资产	25,881,979.96	34,954,959.49	43,082,027.51
在建工程	0.00	56,437,813.09	93,530,791.56
无形资产	47,045,011.71	626,218,874.39	112,585,308.29
使用权资产	125,752,160.31	1,217,674,264.98	-
长期待摊费用	24,148,823.27	37,797,076.31	38,857,183.14
递延所得税资产	316,148,763.46	132,980,092.37	198,451,599.47
其他非流动资产	584,113,129.59	774,332,667.04	787,194,947.79
非流动资产合计	**9,372,502,051.95**	**13,792,531,475.75**	**12,810,304,940.49**
资产总计	**27,877,493,446.60**	**25,208,644,656.19**	**23,122,113,734.74**
流动负债:			
短期借款	5,310,318,103.82	3,176,505,953.03	4,060,574,127.04
应付票据及应付账款	390,046,842.42	245,695,157.45	231,730,051.94
预收款项	-	-	25,625,805.28
合同负债	23,884,132.33	6,132,644.45	-
应付职工薪酬	130,521,220.77	159,787,511.68	206,150,158.93
应交税费	363,450,169.79	117,589,495.63	213,006,833.95

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他应付款	3,169,082,239.20	2,687,092,664.13	2,752,008,301.88
一年内到期的非流动负债	104,071,995.49	3,038,985,271.95	16,910,000.00
流动负债合计	**9,491,374,703.82**	**9,431,788,698.32**	**7,506,005,279.02**
非流动负债:			
长期借款	-	65,480,467.54	4,941,850,467.54
租赁负债	102,929,133.78	830,306,766.43	830,306,766.43
递延所得税负债	1,020,431,958.46	1,123,419,751.08	705,909,725.58
非流动负债合计	**1,123,361,092.24**	**2,019,206,985.05**	**5,647,760,193.12**
负债合计	**10,614,735,796.06**	**11,450,995,683.37**	**13,153,765,472.14**
所有者权益:			
实收资本	10,827,703,590.00	9,230,703,590.00	5,556,466,290.00
资本公积	237,096,322.88	133,104,990.32	198,126,522.48
其他综合收益	-149,030,676.54	-65,784,343.72	-17,301,602.76
盈余公积	177,844,252.36	137,520,357.05	355,548.25
未分配利润	3,239,336,381.41	4,221,366,522.21	2,816,881,585.15
少数股东权益	2,929,807,780.43	100,737,856.96	1,413,819,919.48
所有者权益合计	**17,262,757,650.54**	**13,757,648,972.82**	**9,968,348,262.60**
负债和所有者权益总计	**27,877,493,446.60**	**25,208,644,656.19**	**23,122,113,734.74**

表 4-2-6-2：上海普洛斯近三年合并利润表

单位：元

项目	2022 年 1-12 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	1,279,932,650.00	1,948,824,608.92	1,850,962,385.55
减：营业成本	1,476,996,933.21	1,729,076,843.45	1,334,757,648.35
税金及附加	8,538,325.90	11,513,252.90	13,102,009.70
财务费用	-1,305,548.39	212,783,570.89	193,053,698.93
信用减值损失	556,922.67	749,250.59	412,875.74
资产减值损失	0.00	-	67,053,321.34
资产处置损益	1,667,523.44	-	-
加：公允价值变动收益	-892,422,730.89	366,758,816.08	568,856,282.10
减：投资收益/(损失）	1,042,956,231.83	1,680,341,716.55	1,293,398,300.84
加：其他收益	40,183,812.50	219,005,641.55	28,057,389.43

营业利润	-12,469,146.51	2,260,807,865.27	2,132,894,803.86
加：营业外收入	3,960,844.51	6,344,716.62	86,000,959.31
减：营业外支出	9,291,627.69	13,647,446.19	9,720,062.77
利润总额	**-17,799,929.69**	2,253,505,135.70	2,209,175,700.40
减：所得税费用	-85,897,254.74	678,942,941.55	549,896,032.58
净利润	**68,097,325.05**	**1,574,562,194.15**	**1,659,279,667.82**
归属于母公司所有者的净利润	113,294,154.51	1,474,325,837.14	1,661,377,879.41
少数股东损益	-45,196,829.46	100,236,357.01	-2,098,211.59
其他综合收益	-83,246,332.82	-48,482,740.96	-104,815,280.43
综合收益总额	**-15,149,007.77**	**1,526,079,453.19**	**1,554,464,387.39**
归属于母公司所有者的综合收益	30,047,821.69	1,425,843,096.18	1,556,562,598.98
归属于少数股东的综合收益	-45,196,829.46	100,236,357.01	-2,098,211.59

表 4-2-6-3：上海普洛斯近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年 1-12 月	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量：			
提供劳务及销售商品收到的现金	1,752,733,045.46	2,224,572,475.01	1,966,482,989.16
收到其他与经营活动有关的现金	44,144,657.01	845,897,407.02	2,143,538,488.40
经营活动现金流入小计	**1,796,877,702.47**	**3,070,469,882.03**	**4,110,021,477.56**
接受劳务及购买商品支付的现金	391,456,167.63	670,782,311.71	773,692,196.97
支付给职工以及为职工支付的现金	616,040,963.78	655,752,923.48	620,322,624.97
支付的各项税费	220,812,085.78	291,377,067.48	388,663,314.21
支付其他与经营活动有关的现金	66,208,518.56	219,766,196.95	290,188,043.15
经营活动现金流出小计	**1,294,517,735.75**	**1,837,678,499.62**	**2,072,866,179.30**
经营活动使用的现金流量净额	**502,359,966.72**	**1,232,791,382.41**	**2,037,155,298.26**
投资活动产生的现金流量：			
收回委托贷款收到的现金	2,378,136,956.34	1,259,241,214.95	4,008,084,384.02
处置对合营联营企业投资	3,491,206,464.51	-	-

项目	2022 年 1-12 月	2021 年度	2020 年度
收到的现金			
取得委托贷款利息收入收到的现金	114,772,323.60	105,937,141.74	138,471,316.01
取得存款利息收入收到的现金	24,584,548.92	8,724,116.47	5,688,231.23
处置交易性金融资产和其他权益工具投资收到的现金	1,134,375,911.94	1,051,119,008.74	3,597,089,894.10
处置子公司收回的现金净额	1,211,388,598.13	39,320,556.47	637,067,820.87
收购子公司收到的现金净额	-	-	4,007,320.38
收回投资所收到的现金	810,538,395.30	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
取得借款收到的现金	111,779,439.18	54,545,176.33	-
投资活动现金流入小计	**9,276,782,637.92**	**2,518,887,214.70**	**8,390,408,966.61**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	235,091,082.84	577,940,605.62	36,999,987.22
发放委托贷款支付的现金	4,623,072,145.69	3,484,657,197.55	3,119,703,715.36
投资交易性金融资产和其他权益工具投资支付的现金	4,031,315,921.33	1,296,142,228.10	624,033,852.99
收购子公司支付的现金金额	-	271,374,158.46	-
投资联营及合营公司支付的现金	455,236,024.94	168,978,717.64	5,324,288,716.96
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	**9,344,715,174.80**	**5,799,092,907.37**	**9,105,026,272.53**
投资活动使用的现金流量净额	**67,932,536.88**	**-3,280,205,692.67**	**-714,617,305.92**
筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金	2,899,824,704.52	1,519,878,364.57	4,478,198,997.84
吸收投资收到的现金	4,547,502,087.53	3,731,237,300.00	1,281,185,500.00
筹资活动现金流入小计	**7,447,326,792.05**	5,251,115,664.57	5,759,384,497.84
偿还债务支付的现金	5,346,000,000.00	4,267,189,811.04	4,740,698,719.26
偿付利息支付的现金	76,595,044.54	296,521,184.82	337,688,395.88
分配股利、利润支付的现	4,304,627.27	-	-

项目	2022 年 1-12 月	2021 年度	2020 年度
金			
支付的其他与筹资活动有关的现金	52,215,870.12	145,910,956.83	23,338,128.00
筹资活动现金流出小计	**5,479,115,541.93**	**4,709,621,952.69**	**5,101,725,243.14**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,968,211,250.12**	**541,493,711.88**	**657,659,254.70**
现金净增加额	**2,400,264,285.99**	**-1,505,920,598.38**	**1,980,197,247.04**

2、财务状况及主要财务指标分析

1）资产及负债情况

2020-2022 年 12 月末，上海普洛斯资产总额分别为 23,122,113,734.74 元、25,208,644,656.19 元和 27,877,493,446.60 元，负债总额分别为 13,153,765,472.14 元、11,450,995,683.37 元和 10,614,735,796.06 元，资产呈持续增长趋势，负债随经营稳定逐步下降。

2）收入及盈利水平

2020 年、2021 年及 2022 年 1-12 月，上海普洛斯实现营业收入分别为 1,850,962,385.55 元、1,948,824,608.92 元和 1,279,932,650.00 元，2021 年同比增长为 5.29%、2022 年同比增长-34.32%。近期营业收入增速有所放缓主要系部分外部管理机构非主营业务资产和业务剥离所致，目的为梳理上海普洛斯业务条线使其聚焦并回归主业；实现净利润 1,659,279,667.82 元、1,574,562,194.15 元和 68,097,325.05 元，2021 年同比增长为-5.11%、2022 年同比增长-95.68%，净利润呈下降趋势主要系随营业收入下降、公允价值收益变动及投资收益的波动所致。上海普洛斯通常在年末进行资产的公允价值评估以确定当年的投资收益或亏损，故 2022 年净利润与 2021 年全年差异较大。

3）资产流动性

2020-2022 年 12 月末，上海普洛斯流动资产分别为 10,311,808,794.25 元、11,416,113,180.44 元和 18,504,991,394.65 元，流动资产占总资产的比例分别为 44.60%、45.29%和 66.16%。2022 年较 2021 年流动资产占比呈增長趋势，主要因为货币资金、交易性金融资产以及其他应收款带动总资产显著增长所致。

4）现金流量情况

2020 年、2021 年及 2022 年 1-12 月，上海普洛斯经营活动产生的现金流量净额分别为 2,037,155,298.26 元、1,232,791,382.41 元和 502,359,966.72 元，2021 年经营活动现金流净额下降主要系部分外部管理机构的非主营业务剥离后致使提供劳务及销售商品收到的现金流入下降。2022 年经营活动现金流净额同比大幅下降主要原因系提供劳务及销售商品收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金同比大幅下降所致。

（七）利益冲突防范措施

上海普洛斯作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，在作为外部管理机构期间，其可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系。

外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突，对于上述可能造成利益冲突的主要防范机制详见“第六章 拟购入项目公司的业务及财务情况”之“三、利益冲突及关联交易”之“（三）相关利益冲突的防范机制”。

（八）资信状况

1、公开市场融资情况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯尚存续的的 ABS 总额为 0 亿元人民币，未偿余额为 0 元人民币。近三年，上海普洛斯未发生延迟支付债券本息的情况。

2、对外担保的情况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海普洛斯为部分关联公司的贷款承担保证责任，担保余额为人民币 22,139.19 万元。

3、资信情况

根据上海普洛斯出具的《上海普洛斯确认函》，上海普洛斯不存在影响持续经营的重大法律障碍。经查询中国人民银行征信中心于 2023 年 1 月 3 日出具的上海普洛斯的《企业信用报告》，上海普洛斯不存在未结清的不良贷款信息。

经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国执行信息公开网（网址：

http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），截至查询日 2023 年 3 月 24 日，在前述网站公布的信息中上海普洛斯不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

根据上海普洛斯出具的《上海普洛斯确认函》，上海普洛斯最近 3 年不存在重大违法违规记录；经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局上海市税务局网站（网址：http://shanghai.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局上海市税务局网站（浦东新区）（网址：http://shanghai.chinatax.gov.cn/pdtax/）、上海市应急管理局网站（网址：http://yjglj.sh.gov.cn/wsbs/）、上海市生态环境局网站（网址：https://sthj.sh.gov.cn/）、上海市规划和自然资源局网站（网址：http://ghzyj.sh.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会上海监管局（网址：http://www.csrc.gov.cn/shanghai/index.shtml）、上海市市场监督管理局网站（网址：http://scjgj.sh.gov.cn/）、上海市发展和改革委员会网站（网址：http://fgw.sh.gov.cn/）、上海市财政局网站（网址：https://czj.sh.gov.cn/）、上海市住房和城乡建设委员会网站（网址：http://zjw.sh.gov.cn/）、上海市公安局网站（网址：https://gaj.sh.gov.cn/shga/index.html）、上海市浦东新区应急管理局网站（网址：http://www.pudong.gov.cn/ajj/）、上海市浦东新区生态环境局（水务局、海洋局、绿化和市容管理局）网站（网址：https://www.pudong.gov.cn/hbj/）、上海市浦东新区规划和自然资源局网站（网址：http://www.pudong.gov.cn/gtj/）、上海市浦东新区市场监督管理局网站（网址：http://www.pudong.gov.cn/scjgj/）、浦东新区发展和改革委员会网站（网址：http://www.pudong.gov.cn/fgw/）、浦东新区财政局网站（网址：

http://www.pudong.gov.cn/czj/）、上海市公安局浦东分局网站（网址：https://gaj.sh.gov.cn/pdga/index.html）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、信用中国（上海）网站（网址：https://credit.fgw.sh.gov.cn/）、信用能源网站（网址：http://www.creditenergy.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn）和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日 2023 年 3 月 24 日，在前述网站公布的信息中上海普洛斯最近 3 年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

（九）调查结论

上海普洛斯为合法存续的有限责任公司，上海普洛斯为拟购入基础设施项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质，上海普洛斯具有丰富的基础设施项目运营管理经验，并已配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名；上海普洛斯已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理结构健全；上海普洛斯不存在影响持续经营的重大法律障碍，上海普洛斯最近 3 年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

上海普洛斯作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，根据运营管理服务协议的约定为本基金及基础设施项目提供运营管理服务。根据外部管理机构的说明，在作为外部管理机构期间，其可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系，外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

根据上海普洛斯现行有效的公司章程、上海普洛斯股东签署的《普洛斯投资（上海）有限公司股东决定》，上海普洛斯已就签署《运营管理服务协议》、并根据协议约定为拟购入基础设施项目提供运营管理服务等事宜获得了合法、有效的内部授权。

上海普洛斯在以上所述方面具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《上交所审核关注事项（试行）》第九条规定的担任基础设施基金和拟购入基础设施项目的外部管理机构的资质和权限。

三、基金托管人及计划托管人

基金托管人与计划托管人为同一人，由兴业银行担任。

（一）基本情况

名称：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

办公地址：上海市银城路 167 号

法定代表人：吕家进

成立时间：1988 年 8 月 22 日

注册资本：2,077,419.0751 万元人民币

存续期间：持续经营

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；代理发行股票以外的有价证券；买卖、代理买卖股票以外的有价证券；资产托管业务；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；结汇、售汇业务；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；财务顾问、资信调查、咨询、见证业务；经中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务；保险兼业代理业务；黄金及其制品进出口；公募证券投资基金销售；证券投资基金托管（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）财务状况和风险控制指标

截至 2022 年 9 月 30 日，兴业银行资产总额达 9.09 万亿元，实现营业收入 1,708.54 亿元，全年实现归属于母公司股东的净利润 718.08 亿元，资产负债率 91.86%，

资本充足率 14.45%，不良贷款率 1.1%，拨备覆盖率 251.99 %，财务状况良好，风险控制指标符合监管部门相关规定。

（三）资信水平

根据兴业银行出具的《兴业银行确认函》，并经查询中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/），截至查询日 2023 年 3 月 24 日的查询结果，兴业银行最近两年内没有因证券投资基金托管业务相关的重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚；没有因证券投资基金托管业务相关的违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间；兴业银行在最近 12 个月内未受到重大行政监管措施，未受到证券交易所公开谴责，不存在重大失信行为；兴业银行具有良好的社会声誉。

根据在中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、中国银行保险监督管理委员会网站（网址：http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局福建省税务局（网址：http://fujian.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局福建省税务局（福州）（网址：http://fujian.chinatax.gov.cn/fzsswj/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn）截至 2023 年 3 月 24 日的查询结果及兴业银行出具的《兴业银行确认函》，兴业银行在证券投资基金托管业务在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 3 月 23 日出具的评级报告（新世纪债评（2022）010257），上海新世纪资信评估投资服务有限公司确定维持兴业银行股份有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（四）托管业务资质

兴业银行现持有中国银行保险监督管理委员会于 2022 年 4 月 29 日核发的《金融许可证》，许可兴业银行经营如下业务：（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；

（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务。兴业银行现持有中国证监会、中国银监会（现为中国银保监会）于 2005 年 4 月 26 日出具的证监基金字[2005]74 号《关于核准兴业银行证券投资基金托管资格的通知》，根据该通知的记载，兴业银行的证券投资基金托管资格获得核准。中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）公示的《证券投资基金托管人名录（2023 年 2 月）》包括兴业银行。

（五）托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施

1、托管业务管理制度

资产托管业务由兴业银行总行资产托管部具体办理，设立了 8 个职能处室，分别为：综合管理处、基金证券业务处、信托保险业务处、理财私募业务处、投资监督管理处、稽核监察处、产品管理处、运行管理处。其中：综合管理处主要负责部门行政、财务、计划和人力资源等事务；基金证券业务处主要负责证券投资基金、证券资管等相关托管业务的营销拓展与组织工作；信托保险业务处主要负责信托、保险等相关托管业务的营销拓展与组织工作；理财私募业务处主要负责银行理财、私募基金等相关托管业务的营销拓展与组织工作；投资监督管理处主要负责托管文本的审核，以及对托管产品的投资行为进行监督；稽核监察处主要负责资产托管内部控制、风险管理及协议审核；产品管理处主要负责为客户提供托管产品服务、托管创新业务研究与落地、资产托管业务科技支持；运行管理处主要负责对托管产品履约情况进行管理、指导和监督。

为确保资产托管业务系统安全、稳定、高效的运行，兴业银行托管部在系统建设方面采取了比较完善的技术措施，并形成了一整套严格的管理制度。

兴业银行对资产支持证券托管业务采用由总分行共同完成托管职责的托管运营模式：

总行资产托管部职责为：1. 签署托管协议；2. 按照项目的具体情况确定总分行运营职责分工；3. 及时向分行发送托管运营通知，明确由分行办理的托管运营事项；4. 制定行内资产托管业务操作规范，监督分行的相关业务操作，并对分行进行业务培训、指导和检查；5. 承担分行依据总行托管运营通知和本操作规程正确实施各项行为的后果及责任。

分行职责为：1. 依据总行的托管运营通知和操作规程办理相关托管运营事项，并及时向总行反馈相关事务的处理情况；2. 按照相关规程要求做好托管运营管理和人员安排；3. 接受总行的业务培训、指导和监督；4. 保证清算资金头寸充足，随时可以完成托管产品各项交易的资金清算；5. 承担因超越权限或违规操作造成托管财产损失的后果及责任。

2、托管业务流程

兴业银行资产托管业务制度包括《兴业银行资产托管部托管产品内部工作规程》《兴业银行资产托管业务准入规范》《兴业银行资产托管账户管理办法》《兴业银行分行资产托管业务操作规程》等一系列制度，共同构成完善的全行资产托管业务的操作管理及风险防控措施。兴业银行就部分常规托管项目拟定了示范文本，对资产托管业务的合同文本进行了全行范围内的规范。并对相关托管项目拟定了示范文本，对资产托管业务的合同文本进行了全行范围内的规范。

兴业银行资产托管业务流程主要由托管产品服务方案设计、洽谈并制定托管协议、开立托管专用账户、产品上线运营、产品清算分配并出具相关报告等步骤组成。

3、风险控制措施

（1）资产托管风控制度

为防范资产托管业务风险，兴业银行设置了内部风险控制组织架构，由兴业银行总行内部控制委员会、总行风险管理部门、总行审计部、总行资产托管部、总行运营管理部及分行托管运营机构共同组成。资产托管部内设独立、专职的稽核监察处，配备了专职内控监督人员负责资产托管业务的内控监督工作，具有独立行使监督稽核工作职权和能力。各部门和内部业务处室在各自职责范围内实施具体的风险控制措施。

兴业银行资产托管业务内部控制应当贯彻以下原则：1. 全面性原则：内部控制贯穿资产托管业务的全过程，覆盖各项业务和产品，以及从事资产托管业务的各机构和从业人员；2. 重要性原则：内部控制应当在全面控制的基础上，关注重要业务事项和高风险领域；3. 独立性原则：开展托管业务的部门和岗位的设置应权责分明、相对独立、相互制衡；4. 审慎性原则：内控与风险管理必须以防范风险，保证托管资产的安全与完整为出发点，“内控优先”，“制度优先”，审慎发展本行资产托管业务；5. 制衡性原则：内部控制应当在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互

制约、相互监督，同时兼顾运营效率；6. 适应性原则：内部控制体系应同所处的环境相适应，以合理的成本实现内控目标，内部制度的制订应当具有前瞻性，并应当根据国家政策、法律及经营管理的需要，适时进行相应修改和完善，内部控制存在的问题应当能够得到及时反馈和纠正；7. 成本效益原则：内部控制应当权衡实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。

（2）托管系统

1）系统功能性

兴业银行资产托管业务系统在总结业务开展和系统使用多年经验的基础上，采取与国内行业知名厂商合作开发的模式，持续建设完善满足政策监管要求、符合市场规则、快速相应创新业务、高效运行稳定安全的全资产、全过程系统集群，包括核算估值、资金清算、投资监督、信息披露和运营管理等五大功能模块，并通过与核心系统、网银系统、传真系统的无缝连接，建立起全行托管专户集中管理、计划管理人指令直通式处理的先进机制，有效满足基金、保险、证券、产业投资基金、QFII 等境内外各类资产托管业务在多市场、多币种、多估值方式、多清算模式、多任务并发等运营和创新方面的需要。

2）强大的行内支持系统

兴业银行资产托管业务的后端支持系统，包括新一代核心业务系统、网上银行系统、二代支付系统以及 SWIFT 系统。全行新一代核心业务系统的资金汇划清算子系统集汇划、对账、清算、查询查复、监控、账务核算等多项功能于一体，与中国现代化支付系统对接，实时到账，支持 7*24 小时办理资金汇划服务，资金汇划与清算同步，满足资产托管业务涉及的支付结算需要。

3）系统安全性

设备及网络上，兴业银行对资产托管业务系统主机和数据库有着严格的安全保存和访问控制机制，在总行运行中心分配独立机柜，独立维护工作间及网络地址段，机房安装有录像录音监控设施，连同网络入侵检测机制，能有效预防外界的非法侵入；业务软件上，从密码识别、权限控制、数据加密、内控复核授权、审计日志等方面进行严密的设计开发，达到《兴业银行应用系统安全设计指引》最高等级，并通过对所

有生产系统配置主备机及主备线路、日常化的本地异地数据备份、定期进行应急预案模拟演练等机制提升系统安全性。

4）系统兼容性

兴业银行资产托管业务系统具有良好的自适应性和兼容性，采用可跨平台部署的 J2EE 的 BS 架构，能适应各种不同的软硬件环境及数据库系统，同时具有各种容错机制，让系统运行更加可靠。搭建的通用业务处理平台能够兼容基金、证券集合理财、产业投资基金、企业年金、信托、保险各类资产托管业务，兼容上下游业务关联方的各种数据接口，提供各类客户报表和监管报表。

5）系统独立性

兴业银行资产托管业务系统按照不同客户不同资产开立单独的托管专户和会计账套。各账户、账套间建立防火墙机制进行隔离控制，保证各资产间的财务数据相互独立和各账户资金安全隔离，不同账套进行单独的投资监督和信息披露处理。而相对于全行核心业务系统，资产托管业务系统设备部署在总行运行中心独立机柜中，并分配独立的资产托管业务生产网段，系统的运维工作也由资产托管部产品研发处独立进行，保证资产托管业务与其它银行业务的相对独立性。

（3）灾难备份

兴业银行在 IT 基础设施建设方面，早在 2005 年就构建了主数据中心、同城灾备、异地灾备三位一体的灾备体系，成为国内首批符合国际公认灾难备份 5 级标准及中国人民银行灾难备份规定要求的银行。

资产托管业务系统依托总行整体科技力量，通过建立所有生产系统配置主备机及主备线路、日常化的本地异地数据备份、定期进行应急预案模拟演练等机制，使得系统在遭受不同程度的破坏后都能在短时间内恢复正常的业务处理。

其中，具体在硬件设备方面，资产托管业务系统生产服务器存储设备、网络设施均建立起主备配置，杜绝单点故障引起的系统中断，并建立了有效可行的主备配置切换机制。

数据及应用软件备份和恢复方面，日间数据库采用 DATAGUARD 方式进行实时数据同步至存储备机，在业务结束之后每日夜间进行自动的全量 rman 数据备份和应用

软件备份，主机上保留 15 天的全量备份，每日与交易数据和应用程序一同，同时备份至本地数据备份服务器或磁带库以及异地备份服务器。资产托管部产品研发处运行值班岗每日检查备份日志，记录检查结果，及时处理异常情况。

同时，资产托管部建立起旨在保障系统可靠运行的应急预案，涉及电力供应、网络线路设施、系统主机数据库、前置通信设备、操作终端、供应商响应支持、组织协调等各个方面，并定期、不定期地进行评估、完善、演练、整改。每年举办两次例行的灾备演练，检验应急预案的完整性、有效性和可操作性，通过轮流的实战演练，提高相关人员的应急意识，应急处置人员的操作熟练程度，并对演练中发现的问题进行整改，补充完善应急预案，提高整个托管系统的风险防御能力。

（六）托管经验

兴业银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，截止到 2022 年 9 月末，现托管存续基础设施领域资产管理产品 793 只，最新净值规模 5,585.58 亿元，产品类别涵盖了公募基金、信托产品 、券商产品、保险产品和账户监管等，具备承接各类形式基础设施类资管产品的丰富经验、敏锐捕捉市场动态的业务能力以及应对各类复杂产品结构的成熟方案。

（七）专业人员

兴业银行总行设资产托管部，下设综合管理处、基金证券业务处、信托保险业务处、理财私募业务处、产品管理处、稽核监察处、投资监督管理处、运行管理处等处室，共有员工 100 余人，业务岗位人员均具有基金从业资格。兴业银行为开展基础设施基金托管业务已配备充足的专业人员。

针对基础设施领域托管产品，兴业银行组建 11 人服务团队提供专业服务，包括：由部门副总经理全盘负责，营销团队 2 人，负责项目前期接洽，参与产品设计，内外部沟通协调，进度把控；合规团队 2 人，投资监督团队 2 人，负责参与项目整体结构设计、文本合规性把控、信息披露、投资监督服务等；运营服务团队 4 人，其中负责人 1 人，核算人员 2 人，清算人员 1 人，负责项目前期测试、产品上线、产品运营工作。全部团队成员都具有 10 年以上相关领域工作经历，直接或间接参与了大部分基础设施类产品的托管模式设计、合同审核、产品运营工作。

（八）调查结论

根据上述调查，基金托管人继续由兴业银行担任，计划托管人与基金托管人为同一人，拟由兴业银行担任。兴业银行具有证券投资基金托管资格，符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第六条及《上交所审核关注事项（试行）》第六条规定的担任基金托管人/计划托管人的资质及权限。

四、财务顾问法律顾问

（一）基本信息

名称：北京市汉坤律师事务所

注册地址：北京市东城区东长安街一号东方广场，东方经贸城 C1 座 9 层 3-7 单元

负责人：李卓蔚

联系人：方榕

电话：010-85249486

传真：010-85255511

网址：https://www.hankunlaw.com/

（二）财务顾问聘请第三方的说明

中金公司作为本项目财务顾问，受基金管理人委托办理本项目下基础设施基金份额扩募发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动（“本基金扩募发售工作”）。为控制本基金扩募发售工作法律风险，规范发售阶段对战略投资者、竞价配售对象的资质核查，以及发售竞价程序的见证工作，财务顾问聘请北京市汉坤律师事务所在本项目中担任财务顾问的法律顾问（“财务顾问法律顾问”）。财务顾问法律顾问持有编号为 31110000769903508A 的《律师事务所分所执业许可证》，且具备从事证券法律业务资格。财务顾问法律顾问同意接受财务顾问之委托提供服务，服务内容主要包括：协助对定向扩募的发售对象提供的资料进行核查，并对参与竞价的投资者及其配售对象的资质条件进行确认；指派律师对扩募发售竞价程序进行见证；协助对基础设施基金扩募份额定价、配售对象认购资金缴纳情况进行核查；根据对基础设

施基金定向扩募的发售对象提供资料的核查情况、扩募份额竞价程序见证情况以及扩募份额发售情况出具专项法律意见书；协助审核本项目涉及的认购邀请书，起草、修订本项目所需认购协议等。财务顾问聘请财务顾问法律顾问的费用由双方协商确定，并由财务顾问根据协议约定的时间和方式以自有资金支付。截至本财务顾问报告出具之日，财务顾问尚未实际支付法律服务费用。经核查，中金公司认为上述聘请第三方的行为合法合规。除上述情形外，中金公司作为财务顾问不存在其他直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

第五章 拟购入项目公司的法律情况

一、拟购入项目公司法律情况概述

（一）基本信息

本项目通过 3 个拟购入项目公司作为持有拟购入基础设施资产完全所有权的载体，分别是普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司（以下简称“青岛普洛斯”）、鹤山普洛斯物流园有限公司（以下简称“鹤山普洛斯”）、重庆普南仓储服务有限公司（以下简称“重庆普南”）。上述拟购入项目公司依法存续并独立运作，截至尽职调查基准日，项目公司未配置运营管理人员，主要委托上海普洛斯进行日常运营管理。

项目公司基本信息详见下表:

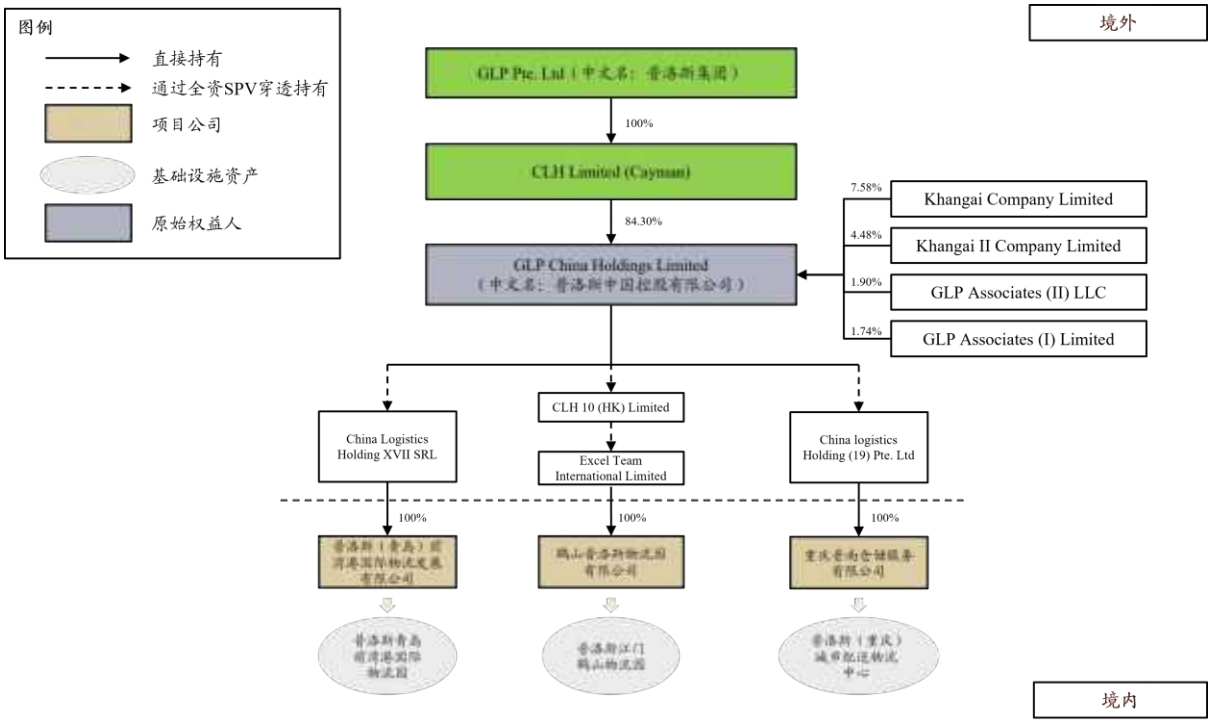
表 5-1-1-1：项目公司基本信息

序号	项目公司注册名称	项目名称	法定代表人	成立日期	注册资本	注册地址	经营范围
1	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	普洛斯青岛前湾港国际物流园	马晓杰	2006 年 6 月 27 日	3,800 万美元	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区前湾保税港区月湾路 7 号（A）	工业及物流仓储设施的开发、经营管理以及提供相关的咨询服务。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）
2	鹤山普洛斯物流园有限公司	普洛斯江门鹤山物流园	宋舸	2014 年 6 月 4 日	3,370 万美元	鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、2 号之一、2 号之三、6 号、6 号之一、6 号之二	仓储服务，物流仓储设施的建设、经营及相关的咨询和服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	重庆普南仓储服务有限公司	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	刘希良	2011 年 11 月 15 日	4,400 万美元	重庆市巴南区南彭镇街上	一般项目：仓储服务（不含危险化学品和危险废物）、工业设施的经营及相关咨询和管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）股权结构

截至本报告出具之日，本项目涉及的 3 个拟购入项目公司均为外商独资企业。具体持股情况如下图所示：

图 5-1-2-1：拟购入项目公司股权结构图



（三）调查结论

经核查，并根据法律顾问提供的法律意见，各拟购入项目公司均为依法设立并合法存续的有限责任公司，均已完成工商注册登记，公司设立程序符合当时适用的《外资企业法》《公司法》的规定，目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定；各拟购入项目公司的股东均以货币方式对相应拟购入项目公司进行出资，截至尽职调查基准日，各拟购入项目公司境外股东持有的相应拟购入项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

各拟购入项目公司历史涉及的重大股权变动符合当时适用的《外资企业法》《公司法》的规定；除本章各节拟购入项目公司之“（二）项目公司历史沿革”之“2、重大股权变动”项下所述增资、减资外，各拟购入项目公司自设立以来至尽职调查基准日未发生合并、分立、其他增资、其他减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况；各拟购入项目公司现行有效的公司章程及公司章程中规定的各拟购入项目公司组织机构符合《公司法》的规定。

各拟购入项目公司合法持有相应拟购入基础设施资产，拥有相应拟购入基础设施资产的不动产权属证书；各拟购入项目公司独立拥有相应拟购入基础设施资产的房屋所有权及土地使用权，有权占有并出租相应的拟购入基础设施资产物业；各拟购入项目公司不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权；各拟购入项目公司重大合同内容不违反中国法律的强制性规定，在满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。拟购入项目公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，符合资产独立性要求。

各拟购入项目公司作为资产持有的特殊目的载体，公司内部未设立除董事会、监事、总经理、经理、副经理、财务经理外的任何其他部门和组织，主要委托上海普洛斯进行日常运营管理。拟购入项目公司的法定代表人是各拟购入项目公司财务管理工作最终负责人，同时拟购入项目公司需遵守普洛斯中国的财务管理制度和内部审计制度，相关制度规范了拟购入项目公司的会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了相关人员的相应职责，从制度上保障了拟购入项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

此外，拟购入项目公司在报告期内均有会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告，并以自己的名义在银行开户且独立纳税，因此拟购入项目公司虽并未设立财务会计部门，但由于财务制度的有效性和外部审计的独立性，符合财务独立性要求。

各拟购入项目公司在报告期内均不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；未发现各拟购入项目公司在报告期内存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；各拟购入项目公司在报告期内不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

除了普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权被办理抵押登记（“普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担”）并已取得交通银行股份有限公司青岛分行出具的关于同意提前偿还贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有）及青岛普洛斯股权转让的《同意函》、普洛斯江门鹤山物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权被办理抵押登记及普洛斯江门鹤山物流园一期项目租金收入的应收账款被办理质押登记（统称为“普洛斯江门鹤山物流园资产负担”）并已取得中国银行股份有限公司广州天河支行出具的关于同意鹤山普洛斯股权转让事宜的《同意函》外，各拟购入项目公司不存在其他抵押、质押等权利限制，公司股权转让行为合法有效。

二、拟购入项目公司一：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司

（一）基本资料

根据青岛前湾保税港区市场监管局于 2021 年 8 月 13 日核发、统一社会信用代码为 913702207875803785 的《营业执照》，青岛普洛斯现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，青岛普洛斯于 2006 年 6 月 27 日成立，注册资本为 3,800 万美元，住所为中国（山东）自由贸易试验区青岛片区前湾保税港区月湾路 7 号（A），经营范围为“工业及物流仓储设施的开发、经营管理以及提供相关的咨询服务。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）”，China Logistics Holding XVII Srl 持有青岛普洛斯 100%股权，青岛普洛斯属于外商投资企业。

根据青岛普洛斯历次验资报告，截至尽职调查基准日，青岛普洛斯实收资本为 3,800 万美元，青岛普洛斯境外股东以货币（现汇）方式对青岛普洛斯进行出资。

基于上述，财务顾问认为普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司为合法存续的有限责任公司，普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。根据国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息及普洛斯中国说明，截至尽职调查基准日，普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司境外股东持有的普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

（二）项目公司历史沿革

1、设立情况

青岛普洛斯成立于 2006 年 6 月 27 日，注册资本 2,000 万美元，投资总额 6,000 万美元，由 Prologis China Holding XVII SRL[6]以货币方式出资设立。就此，根据青岛市工商行政管理局经济技术开发区分局于 2006 年 8 月 31 日出具的说明文件，青岛市工商行政管理局经济技术开发区分局已于 2006 年 6 月 27 日向青岛普洛斯核发了营业执照。

根据普洛斯中国提供的资料并经核查，财务顾问及本项目法律顾问认为普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司的设立程序符合当时适用的《外资企业法》及《公司法》的规定。China Logistics Holding XVII Srl 持有青岛普洛斯 100%股权。

2、重大股权变动

根据普洛斯中国说明并经核查，青岛普洛斯自设立以来发生的重大股权变动情况如下:

（1）2008 年第一次增资

2008 年 2 月 22 日，青岛普洛斯的注册资本由 2,000 万美元增加至 2,800 万美元，由 Prologis China Holding XVII SRL 以货币方式认缴。就此，青岛市工商行政管理局于 2008 年 2 月 22 日向青岛普洛斯核发了《企业法人营业执照》。

（2）2008 年第二次增资

2008 年 10 月 21 日，青岛普洛斯的注册资本由 2,800 万美元增加至 3,800 万美元，投资总额由 6,000 万美元增加至 8,000 万美元，由 Prologis China Holding XVII SRL 以货币方式认缴。就此，青岛前湾保税港区市场监管局于 2008 年 10 月 21 日向青岛普洛斯核发了《营业执照》。

根据普洛斯中国提供的资料并经核查，财务顾问及本项目法律顾问认为普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司上述股权变动符合当时适用的《外资企业法》

[6]根据《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司投资方名称变更的批复》（青开外经贸资审字[2010]191 号），普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司投资方名称后续变更为 China Logistics Holding XVII Srl。

及《公司法》的规定。China Logistics Holding XVII Srl 持有青岛普洛斯 100%股权，青岛普洛斯属于外商投资企业。

3、重大重组情况

根据普洛斯中国说明并经核查，除本财务顾问报告“第五章 拟购入项目公司的法律情况”之“二、拟购入项目公司一：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司”之“（二）项目公司历史沿革”之“2、重大股权变动”所述的增资外，青岛普洛斯自设立以来至尽职调查基准日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况。

（三）项目公司股权结构

截至本财务顾问报告出具日，青岛普洛斯的控股股东为 China Logistics Holding XVII Srl，实际控制人为普洛斯集团。

青岛普洛斯的股权结构图详见“第五章 拟购入项目公司的法律情况”之“一、拟购入项目公司的法律情况概述”之“（二）股权结构”。

表 5-2-3-1：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司股权结构

单位：万美元

股东名称	出资数额	实缴金额	出资比例
China Logistics Holding XVII Srl	3,800.00	3,800.00	100.00%
合计	**3,800.00**	**3,800.00**	**100.00%**

根据普洛斯中国说明、青岛普洛斯现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息并经核查，截至尽职调查基准日，青岛普洛斯境外股东持有的青岛普洛斯股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

根据青岛普洛斯贷款合同约定，借款人进行股权转让的，应当至少提前 30 天按照该合同约定的方式书面通知贷款人，并且在清偿该合同项下全部贷款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保前不应采取行动。

就本次新购入基础设施项目涉及的青岛普洛斯股权转让事宜，青岛普洛斯已经根据 958 号文的规定及青岛普洛斯贷款合同的约定提前书面通知了交通银行股份有限公司青岛分行（以下简称“交行青岛分行”）并取得了交行青岛分行出具的交行青岛分行

同意函，该函件载明，交行青岛分行已知悉青岛普洛斯股东将青岛普洛斯 100%股权转让给基础设施 REITs 并办理相应股权变更事宜，同意青岛普洛斯提前偿还青岛普洛斯贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），青岛普洛斯汇入全部上述款项次日起 5 个工作日内，将全部贷款清偿完毕（为交行青岛分行贷款项下的贷款清偿日），并自贷款清偿日次日起的 5 个工作日内协助青岛普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

对于上述限制条件，已在履行了取得交行青岛分行同意函的程序后满足了相关要求。除上述转让限制条件外，在现行有效的法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对普洛斯青岛前湾港国际物流园项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置已不存在其他限制条件或特殊规定、约定。

（四）项目公司治理结构与组织架构

1、治理结构

根据《普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司章程》，青岛普洛斯董事会由三名董事组成，设董事长一名，董事长、董事任期四年，经投资方委派可以连任。青岛普洛斯设总经理一名，根据经营需要设副总经理若干名，均由董事会聘请，任期为四年。

2、组织架构

青岛普洛斯作为资产持有的特殊目的载体，青岛普洛斯内部未设立除董事会、监事、总经理外的任何其他部门和组织，主要委托上海普洛斯进行日常运营管理。

（五）项目公司独立性情况

1、资产独立性

根据青岛前湾保税港区市场监管局于 2021 年 8 月 13 日核发、统一社会信用代码为 913702207875803785 的《营业执照》，青岛普洛斯现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，青岛普洛斯于 2006 年 6 月 27 日成立，注册资本为 3,800 万美元，住所为中国（山东）自由贸易试验区青岛片区

前湾保税港区月湾路 7 号（A），经营范围为“工业及物流仓储设施的开发、经营管理以及提供相关的咨询服务。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）”。

截至尽职调查基准日，China Logistics Holding XVII Srl 持有青岛普洛斯 100%股权，初始股东持有的青岛普洛斯股权不存在质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

普洛斯青岛前湾港国际物流园由青岛普洛斯持有并运营。普洛斯青岛前湾港国际物流园分为三期开发建设；截至尽职调查基准日，项目一期、二期、三期均已竣工，项目一期、二期及三期已取得《不动产权证书》，其中一期项目产证证载建筑面积为 57,511.03 平方米，二期项目产证证载建筑面积 45,220.27 平方米，三期项目产证证载建筑面积为 18,024.71 平方米。具体项目证照清单详见“第七章 拟购入基础设施资产”之“二、拟购入基础设施资产的权属情况”。

根据普洛斯中国说明并经查询国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站（网址：http://cpquery.cnipa.gov.cn/）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：http://sbj.cnipa.gov.cn/），截至 2023 年 3 月 23 日，青岛普洛斯不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

综上所述，财务顾问认为青岛普洛斯为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的不动产权属证书，为普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的合法使用权人和/或所有权人。青岛普洛斯不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

2、财务独立性

普洛斯中国控股有限公司在《公司章程》的基础上，根据普洛斯中国及下属公司所在司法区域其他相关法律法规的规定，结合实际情况，建立了符合公司实际发展需要的法人治理结构和内部管理机构，制定了较为全面的管理制度。其中针对财务管理方面，公司按照适用的会计准则的相关规定，制定了《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》等有关财务制度，青岛普洛斯作为普洛斯中国控股子公司适用前述财务管理规定。

根据《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》的约定，集团试行“统一领导、集中管理、分级核算、利润上缴”的财务管理体制，集团及各公司法定代表人是财务

管理工作的最终负责人，对相关单位财务会计资料的真实性、合法性、完整性负责。集团各单位的经营层按照规定行使财务管理职权，组织缴纳税金及各种规费。集团各单位所有银行资金账户必须由总部资金部审批后办理，严禁其他部门开立银行账户。

综上所述，青岛普洛斯的法定代表人是青岛普洛斯财务管理工作最终负责人，同时需遵守普洛斯中国制度的财务管理制度和内部审计制度，相关制度规范了青岛普洛斯会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了相关人员的相应职责，从制度上保障了青岛普洛斯会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。此外，青岛普洛斯在报告期内均有会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告，并以自己的名义在银行开户且独立纳税，因此青岛普洛斯虽并未设立财务会计部门，但由于财务制度的有效性和外部审计的独立性，青岛普洛斯符合财务独立性要求。

（六）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于 2023 年 2 月 2 日出具的青岛普洛斯的《企业信用报告》，青岛普洛斯不存在未结清的不良贷款信息；经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日 2023 年 3 月 23 日，未在前述网站公布的信息中发现青岛普洛斯在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证券监督管理委员会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局山东省税务局（https://shandong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局青岛市税务局网站（http://qingdao.chinatax.gov.cn/）、山东省应急管理厅（http://yjt.shandong.gov.cn/）、

山东省生态环境厅网站（http://sthj.shandong.gov.cn/）、山东省自然资源厅（山东省林业局）网站（http://dnr.shandong.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会山东监管局（http://www.csrc.gov.cn/shandong/）、山东省市场监督管理局（知识产权局）网站（http://amr.shandong.gov.cn/）、山东省发展和改革委员会网站（http://fgw.shandong.gov.cn/）、山东省财政厅网站（http://czt.shandong.gov.cn/）、山东省住房和城乡建设厅（http://zjt.shandong.gov.cn/）、山东省公安厅网站（http://gat.shandong.gov.cn/）、青岛市应急管理局/青岛市安全生产委员会办公室网站（http://ajj.qingdao.gov.cn/）、青岛市生态环境局网站（http://mbee.qingdao.gov.cn/n28356059/index.html）、青岛市自然资源和规划局网站（http://zrzygh.qingdao.gov.cn/）、青岛市市场监督管理局网站（https://amr.qingdao.gov.cn/）、青岛市发展和改革委员会网站（http://dpc.qingdao.gov.cn/）、青岛市财政局网站（http://qdcz.qingdao.gov.cn/）、青岛市住房和城乡建设局（http://sjw.qingdao.gov.cn/）、青岛市公安局网站（青岛公安网）（http://police.qingdao.gov.cn/）、信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、信用中国（山东）网站（https://credit.shandong.gov.cn/）、信用中国（山东青岛）（http://www.qingdao.gov.cn/credit/）、信用能源（http://www.creditenergy.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、和中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/），截至2023年3月23日、24日，未在前述网站公布的信息中发现青岛普洛斯在报告期内存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据普洛斯中国说明，青岛普洛斯最近三年在生产运营方面无重大违法违规记录。经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）和信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）的公示信息，截至查询日2023年3月23日、24日，在前述网站公布的信息中青岛普洛斯在报告期内在安全生产领域不存在失信记录。

基于上述查询结果，财务顾问认为，普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司为合法存续的企业法人，具备独立法人资格；截至尽职调查基准日，普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司不存在根据中国法律或公司章程的规定需要终止的情形，

未被纳入被执行人或失信被执行人名单，并且在前述网站的公示信息中不存在安全生产领域、环境保护领域、质量领域、财政性资金管理使用领域失信记录或被纳入重大税收违法案件当事人。

（七）项目公司股权转让行为的合法性

青岛普洛斯境外股东、青岛普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）拟签署《青岛普洛斯股权转让协议》约定青岛普洛斯境外股东根据《青岛普洛斯股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的青岛普洛斯 100%股权转让予中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）。

《青岛普洛斯境外股东巴巴多斯法律意见书》显示，青岛普洛斯境外股东为在巴巴多斯设立并在巴巴多斯公司事务和知识产权局登记簿上合法存在的公司；青岛普洛斯境外股东具有法人权力和资格签署《青岛普洛斯股权转让协议》，并已根据公司法、相关决议及公司章程采取了一切必要的法人行动授权签署和履行《青岛普洛斯股权转让协议》；青岛普洛斯境外股东签署、交付和履行《青岛普洛斯股权转让协议》不会违反相关任何巴巴多斯现行有效的法律或法规，不会违反青岛普洛斯境外股东的公司章程或细则的任何条款；青岛普洛斯境外股东签署、交付《青岛普洛斯股权转让协议》或行使该协议项下的权利、履行该协议项下的义务时，无需从巴巴多斯获得任何政府或其他机构的授权、许可、批准和同意；《青岛普洛斯股权转让协议》无需在巴巴多斯的任何政府机构进行申报、注册或记录。

基于上述，财务顾问及本项目法律顾问认为：青岛普洛斯已经根据 958 号文的规定及青岛普洛斯贷款合同的约定提前书面通知了交行青岛分行并取得了交行青岛分行出具的认可还款方案的交行青岛分行同意函，青岛普洛斯境外股东有权以符合中国法律及青岛市地方规范性法律文件规定的方式将青岛普洛斯 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

基于上述，财务顾问及本项目法律顾问认为：青岛普洛斯已经根据 958 号文的规定及青岛普洛斯贷款合同的约定提前书面通知了交行青岛分行并取得了交行青岛分行出具的认可还款方案的交行青岛分行同意函，青岛普洛斯境外股东有权以符合中国法律及青岛市地方规范性法律文件规定的方式将青岛普洛斯 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

（八）调查结论

经核查，普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续，合法持有物流园资产；青岛普洛斯股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；青岛普洛斯股东合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；除了普洛斯青岛前湾港国际物流园的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给交行青岛分行并办理抵押登记（“普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担”），并已取得交行青岛分行出具的关于同意提前偿还贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有）及青岛普洛斯股权转让事宜的《同意函》外，不存在其他抵押、质押等权利限制；除本节所述的增资外，青岛普洛斯自设立以来至尽职调查基准日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况；青岛普洛斯公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；青岛普洛斯不存在重大违法、违规或不诚信行为；青岛普洛斯不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；青岛普洛斯经营合法合规性、商业信用情况良好；青岛普洛斯股权转让行为合法有效。

三、拟购入项目公司二：鹤山普洛斯物流园有限公司

（一）基本资料

根据江门市市场监督管理局于 2022 年 1 月 4 日核发、统一社会信用代码为 91440700094340240L 的《营业执照》，鹤山普洛斯现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，鹤山普洛斯于 2014 年 6 月 4 日成立，注册资本为 3,370 万美元，住所为鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、2 号之一、2 号之三、6 号、6 号之一、6 号之二，经营范围为“仓储服务，物流仓储设施的建设、经营及相关的咨询和服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)”，Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）持有鹤山普洛斯 100%股权，鹤山普洛斯属于外商投资企业。

根据鹤山普洛斯历次验资报告及银行回单，截至本财务顾问报告出具日，鹤山普洛斯物流园有限公司实收资本为 3,370 万美元，鹤山普洛斯境外股东以货币方式对鹤山普洛斯进行出资。

基于上述，财务顾问认为鹤山普洛斯物流园有限公司为合法存续的有限责任公司，鹤山普洛斯物流园有限公司目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。根据国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息及普洛斯中国说明，截至尽职调查基准日，鹤山普洛斯物流园有限公司境外股东持有的鹤山普洛斯物流园有限公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

（二）项目公司历史沿革

1、设立情况

鹤山普洛斯成立于 2014 年 6 月 4 日，注册资本 2,480 万美元，投资总额 5,000 万美元，由 Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）以货币方式出资设立。就此，江门市工商行政管理局于 2014 年 6 月 4 日向鹤山普洛斯物流园有限公司核发了《营业执照》。

根据普洛斯中国提供的资料并经核查，计划管理人及本项目法律顾问认为，鹤山普洛斯为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，鹤山普洛斯的设立程序符合当时适用的《外资企业法》及《公司法》的规定。

2、重大股权变动

根据普洛斯中国说明并经核查，鹤山普洛斯自设立以来发生的重大股权变动情况如下:

（1） 2016 年 6 月 21 日第一次增资

2016 年 6 月 21 日，鹤山普洛斯的注册资本由 2,480 万美元增加至 2,990 万美元，由 Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）以货币方式认缴。就此，江门市工商行政管理局于 2016 年 6 月 21 日向鹤山普洛斯核发了《营业执照》。

（2）2018 年 5 月 23 日第一次减资

2018 年 5 月 23 日，鹤山普洛斯的注册资本由 2,990 万美元减少至 2,590 万美元。就此，江门市工商行政管理局于 2018 年 5 月 23 日向鹤山普洛斯核发了《营业执照》。

（3）2018 年 5 月 29 日第二次增资

2018 年 5 月 29 日，鹤山普洛斯的注册资本由 2,590 万美元增加至 3,370 万美元，投资总额由 5,000 万美元增加至 6,560 万美元，由 Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）以货币方式认缴。就此，江门市工商行政管理局于 2018 年 5 月 29 日向鹤山普洛斯核发了《营业执照》。

根据普洛斯中国提供的资料并经核查，财务顾问认为鹤山普洛斯上述股权变动符合当时适用的《外资企业法》及《公司法》的规定。Excel Team International Investment Limited（联卓国际投资有限公司）持有鹤山普洛斯 100%股权，鹤山普洛斯属于外商投资企业。

3、重大重组情况

根据普洛斯中国说明并经核查，除本财务顾问报告“第五章 项目公司的法律情况”之“三、拟购入项目公司二：鹤山普洛斯物流园有限公司”之“（二）项目公司历史沿革”之“2、重大股权变动”所述的增资、减资外，鹤山普洛斯物流园有限公司自设立以来至尽职调查基准日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况。

（三）项目公司股权结构

截至本财务顾问报告出具日，鹤山普洛斯的控股股东为联卓国际投资有限公司，实际控制人为普洛斯集团。

鹤山普洛斯的股权结构图详见“第五章 拟购入项目公司的法律情况”之“一、拟购入项目公司的法律情况概述”之“（二）股权结构”。

表 5-3-3-1：鹤山普洛斯物流园有限公司股权结构

单位：万美元

股东名称	出资数额	实缴金额	出资比例
联卓国际投资有限公司	3,370.00	3,370.00	100.00%
合计	**3,370.00**	**3,370.00**	**100.00%**

根据普洛斯中国说明、鹤山普洛斯现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息并经核查，截至尽职调查基准日，鹤山普洛斯境外股东持有的公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

根据鹤山普洛斯物流园有限公司贷款合同约定，如借款人发生进行合并、分立、减资、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资、重大资产和债权转让以及其他可能对借款人的偿债能力产生重大不利影响的事项时，须事先征得贷款人的书面同意。

就本次新购入基础设施项目涉及的鹤山普洛斯股权转让事宜，鹤山普洛斯已经根据 958 号文的规定及鹤山普洛斯贷款合同 1 的约定取得了中行天河支行出具的中行天河支行同意函，该函件载明，中行天河支行同意鹤山普洛斯境外股东将鹤山普洛斯100%股权转让给基础设施 REITs 直接或间接持有，并办理相应股权变更的工商登记手续；同意鹤山普洛斯提前偿还鹤山普洛斯贷款合同 1 项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自借款清偿日起的 10 个工作日内协助鹤山普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，办理完毕应收账款质押登记注销手续，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

对于上述限制条件，已在履行了取得中行天河支行同意函的程序后满足了相关要求。除上述转让限制条件外，在现行有效的法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对普洛斯江门鹤山物流园项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置已不存在其他限制条件或特殊规定、约定。

（四）项目公司治理结构与组织架构

1、治理结构

根据《鹤山普洛斯物流园有限公司章程》，鹤山普洛斯董事会由三名董事组成，董事任期三年，经股东重新委派可以连任。鹤山普洛斯设总经理和财务经理各一名，如有必要可设副总经理一名，由董事会聘请，任期为三年。鹤山普洛斯设监事一名，由股东委派，每届任期为三年。

2、组织架构

鹤山普洛斯作为资产持有的特殊目的载体，鹤山普洛斯内部未设立除董事会、监事、总经理外的任何其他部门和组织，主要委托上海普洛斯进行日常运营管理。

（五）项目公司独立性情况

1、资产独立性

根据江门市市场监督管理局于 2022 年 1 月 4 日核发、统一社会信用代码为 91440700094340240L 的《营业执照》，鹤山普洛斯现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，鹤山普洛斯于 2014 年 6 月 4 日成立，注册资本为 3,370 万美元，住所为鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、2 号之一、2 号之三、6 号、6 号之一、6 号之二，经营范围为“仓储服务，物流仓储设施的建设、经营及相关的咨询和服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)”。

截至尽职调查基准日，联卓国际投资有限公司（英文名：Excel Team International Investment Limited）持有鹤山普洛斯 100%股权，初始股东持有的鹤山普洛斯股权不存在质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

普洛斯江门鹤山物流园由鹤山普洛斯持有并运营。普洛斯江门鹤山物流园分为两期开发建设；截至尽职调查基准日，项目一期、二期均已竣工，项目一期、二期已取得《不动产权证书》，项目产证证载建筑面积为 121,335.29 平方米。具体项目证照清单详见“第七章 拟购入基础设施资产”之“二、拟购入基础设施资产的权属情况”。

根据普洛斯中国说明并经查询国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站（网址：http://cpquery.cnipa.gov.cn/）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：http://sbj.cnipa.gov.cn/），截至 2023 年 3 月 23 日，鹤山普洛斯不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

综上所述，财务顾问认为鹤山普洛斯物流园有限公司为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有普洛斯江门鹤山物流园物业的不动产权属证书，为普洛斯江门鹤山物流园物业的合法使用权人和/或所有权人。鹤山普洛斯不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

2、财务独立性

普洛斯中国控股有限公司在《公司章程》的基础上，根据普洛斯中国及下属公司所在司法区域其他相关法律法规的规定，结合实际情况，建立了符合公司实际发展需要的法人治理结构和内部管理机构，制定了较为全面的管理制度。其中针对财务管理

方面，公司按照适用的会计准则的相关规定，制定了《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》等有关财务制度，鹤山普洛斯作为普洛斯中国控股子公司适用前述财务管理规定。

根据《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》的约定，集团试行“统一领导、集中管理、分级核算、利润上缴”的财务管理体制，集团及各公司法定代表人是财务管理工作的最终负责人，对相关单位财务会计资料的真实性、合法性、完整性负责。集团各单位的经营层按照规定行使财务管理职权，组织缴纳税金及各种规费。集团各单位所有银行资金账户必须由总部资金部审批后办理，严禁其他部门开立银行账户。

综上所述，鹤山普洛斯的法定代表人是鹤山普洛斯财务管理工作最终负责人，同时需遵守普洛斯中国制度的财务管理制度和内部审计制度，相关制度规范了鹤山普洛斯会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了相关人员的相应职责，从制度上保障了鹤山普洛斯会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。此外，鹤山普洛斯在报告期内均有会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告，并以自己的名义在银行开户且独立纳税，因此鹤山普洛斯虽并未设立财务会计部门，但由于财务制度的有效性和外部审计的独立性，鹤山普洛斯物流园有限公司符合财务独立性要求。

（六）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于 2023 年 3 月 29 日出具的鹤山普洛斯的《企业信用报告》，鹤山普洛斯不存在未结清的不良贷款信息；经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日 2023 年 3 月 23 日，未在前述网站公布的信息中发现鹤山普洛斯在报告期内存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证券监督管理委员会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中

华人民共和国国家发展和改革委员会网站（https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局广东省税务局网站（http://guangdong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局江门市税务局网站（https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/jmsw/jmsw_index.shtml）、广东省应急管理厅（http://yjgl.gd.gov.cn/）、广东省生态环境厅公众网网站（http://gdee.gd.gov.cn/）、广东省自然资源厅网站（http://nr.gd.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会广东监管局（http://www.csrc.gov.cn/guangdong/index.shtml）、广东省市场监督管理局网站（知识产权局）（http://amr.gd.gov.cn/）、广东省发展和改革委员会网站（http://drc.gd.gov.cn/）、广东省财政厅网站（http://czt.gd.gov.cn/）、广东省住房和城乡建设厅（http://zfcxjst.gd.gov.cn/）、广东省公安厅网站（http://gdga.gd.gov.cn/）、江门市应急管理局网站（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmsyjglj/）、江门市生态环境局网站（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmssthjj/）、江门市自然资源局网站（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmszrzyj/ywgk/ghgk/）、江门市市场监督管理局网站（知识产权局）（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmsscjdglj/）、江门市发展和改革局网站（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmsfzhggj/）、江门市财政局网站（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmsczj/）、江门市住房和城乡建设局（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmszfhcxjsj/）、江门市公安局网站（http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmsgaj/）、信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、信用广东（https://credit.gd.gov.cn/）、信用江门（https://xyjm.jiangmen.gov.cn/）、信用能源（http://www.creditenergy.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）和中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/），截至 2023 年 3 月 23 日、24 日，未在前述网站公布的信息中发现鹤山普洛斯在报告期内存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据普洛斯中国说明，鹤山普洛斯最近三年在生产运营方面无重大违法违规记录。经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、国家市场监

督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）和信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）的公示信息，截至查询日 2023 年 3 月 23 日、24 日，在前述网站公布的信息中鹤山普洛斯在报告期内在安全生产领域不存在失信记录。

基于上述查询结果，财务顾问认为，鹤山普洛斯为合法存续的企业法人，具备独立法人资格；截至尽职调查基准日，鹤山普洛斯不存在根据中国法律或公司章程的规定需要终止的情形，未被纳入被执行人或失信被执行人名单，并且在前述网站的公示信息中不存在安全生产领域、环境保护领域、质量领域、财政性资金管理使用领域失信记录或被纳入重大税收违法案件当事人。

（七）项目公司股权转让行为的合法性

鹤山普洛斯境外股东、鹤山普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）拟签署《鹤山普洛斯股权转让协议》，约定鹤山普洛斯境外股东根据《鹤山普洛斯物流园有限公司股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的鹤山普洛斯 100%股权转让予中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）。

《鹤山普洛斯境外股东香港法律意见书》显示，鹤山普洛斯境外股东为根据香港法律成立并存续的公司；鹤山普洛斯境外股东具有法人权力签署及履行《鹤山普洛斯股权转让协议》；鹤山普洛斯境外股东已采取一切必要法人行动授权签署、执行《鹤山普洛斯股权转让协议》；鹤山普洛斯境外股东的董事决议及该等决议不违反香港法律或鹤山普洛斯境外股东的公司章程；鹤山普洛斯境外股东签署及履行《鹤山普洛斯股权转让协议》并不违反香港法律或鹤山普洛斯境外股东的公司章程的规定；鹤山普洛斯境外股东签署并履行《鹤山普洛斯股权转让协议》无需根据香港法律获得任何香港政府部门或香港法院的任何同意、授权、批准、豁免或向任何香港政府部门或香港法院申报。

基于上述，财务顾问及本项目法律顾问认为：鹤山普洛斯已经根据 958 号文的规定及鹤山普洛斯贷款合同 1 的约定取得了中行天河支行出具的中行天河支行同意函，鹤山普洛斯境外股东有权以符合中国法律及江门市、鹤山市地方规范性法律文件规定的方式将鹤山普洛斯 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

（八）调查结论

经核查，鹤山普洛斯物流园有限公司设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续，合法持有物流园资产；鹤山普洛斯股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；鹤山普洛斯股东合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；除了普洛斯江门鹤山物流园的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给中行天河支行并已办理抵押登记、普洛斯江门鹤山物流园一期项目租金收入的应收账款质押给中行天河支行并已办理质押登记（统称为“普洛斯江门鹤山物流园资产负担”），并已取得中行天河支行出具的关于同意鹤山普洛斯股权转让事宜的《同意函》外，不存在其他抵押、质押等权利限制；除本节所述的增资外，鹤山普洛斯自设立以来至尽职调查基准日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况；鹤山普洛斯的公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；鹤山普洛斯不存在重大违法、违规或不诚信行为；鹤山普洛斯不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；鹤山普洛斯经营合法合规性、商业信用情况良好；鹤山普洛斯股权转让行为合法有效。

四、拟购入项目公司三：重庆普南仓储服务有限公司

（一）基本资料

根据重庆市巴南区市场监督管理局于 2021 年 3 月 23 日核发的统一社会信用代码为 915001135842666371 的《营业执照》、重庆普南现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，重庆普南于 2011 年 11 月 15 日成立，注册资本为 4,400 万美元，住所为重庆市巴南区南彭镇街上，经营范围为“一般项目：仓储服务（不含危险化学品和危险废物）、工业设施的经营及相关咨询和管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”，China Logistics Holding (19) Pte. Ltd.持有重庆普南仓储服务有限公司 100%股权，重庆普南属于外商投资企业。

根据重庆普南的验资报告，截至尽职调查基准日，重庆普南实收资本为 4,400 万美元，重庆普南境外股东以以货币（美元现汇）方式对重庆普南进行出资。

基于上述，财务顾问认为重庆普南为合法存续的有限责任公司，重庆普南目前的

股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。根据国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息及普洛斯中国说明，截至尽职调查基准日，重庆普南境外股东持有的重庆普南股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

（二）项目公司历史沿革

1、设立情况

重庆普南成立于 2011 年 11 月 15 日，注册资本 4,400 万美元，投资总额 8,780 万美元，由 CHINA LOGISTICS HOLDING (19) PTE. LTD 以货币方式出资设立。就此，重庆市工商行政管理局于 2011 年 11 月 15 日向重庆普南核发了《营业执照》。

根据普洛斯中国提供的资料并经核查，财务顾问及本项目法律顾问认为重庆普南为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，重庆普南的设立程序符合当时适用的《外资企业法》及《公司法》的规定。China Logistics Holding (19) Pte. Ltd.持有重庆普南 100%股权，重庆普南属于外商投资企业。

2、重大股权变动

根据普洛斯中国说明并经核查，重庆普南自设立以来至尽职调查基准日未发生重大股权变动。

3、重大重组情况

根据普洛斯中国说明并经核查，重庆普南自设立以来至尽职调查基准日未发生合并、分立、增资、减资、收购、出售或置换拟购入基础设施资产的情况。

（三）项目公司股权结构

截至本财务顾问报告出具日，重庆普南的控股股东为 CHINA LOGISTICS HOLDING (19) PTE. LTD，实际控制人为普洛斯集团。

重庆普南的股权结构图详见“第五章 拟购入项目公司的法律情况”之“一、拟购入项目公司法律情况概述”之“（二）股权结构”。

表 5-4-3-1：重庆普南股权结构

单位：万美元

股东名称	出资数额	实缴金额	出资比例

股东名称	出资数额	实缴金额	出资比例
CHINA LOGISTICS HOLDING (19) PTE. LTD	4,400.00	4,400.00	100%
合计	**4,400.00**	**4,400.00**	**100%**

根据普洛斯中国说明、重庆普南现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息并经核查，截至尽职调查基准日，重庆普南境外股东持有的重庆普南股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

根据重庆市规划和自然资源局颁布的《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范[2020]17 号）规定，建设用地使用权转让时，区县（自治县）规划自然资源主管部门应通过召开联席会议、函询或由转让方提供经济信息、住房城乡建设、财政、招商、税务、工业园区（开发区）管委会等部门出具的正式情况说明（包括拟转让土地的配套工程建设、出让条件、投入产出等随附义务履行的情况，是否享受税收、土地价款优惠政策的情况）等方式，对拟转让地块是否已履行相关随附义务或享受相关优惠政策予以审核。

就本次拟购入基础设施项目涉及的重庆普南股权转让事宜，重庆普南已经根据 958 号文的规定取得了巴南区规自局复函，该函件载明，重庆普南境外股东将普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目以 100%股权转让方式（境外股东转境内股东）发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）不涉及巴南区规自局审批事项，对此巴南区规自局无异议。

对于上述限制条件，已在履行了取得巴南区规自局复函的程序后满足了相关要求。除上述转让限制条件外，在现行有效的法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置已不存在其他限制条件或特殊规定、约定。

（四）项目公司治理结构与组织架构

1、治理结构

根据《重庆普南仓储服务有限公司章程》，重庆普南建立了以董事会、监事和高级管理人员为主的治理结构，重庆普南董事会由至少 3 名董事组成，董事由股东委派，董事每届任期 3 年，任期届满并经股东重新委派后可以连任。董事长由股东指定，董事长拥有与任何其他董事相同的投票表决权。重庆普南设监事一名，由股东委派，董事及高级管理人员不能同时兼任监事，监事每届任期 3 年，任期届满并经股东重新委派后可以连任。重庆普南设总经理和财务经理各一名，由董事会决定聘任或者解聘，如有必要可以设副总经理一名，每位高级管理人员的任期为 3 年，任期届满并经董事会决定聘任后可以连任。

2、组织架构

重庆普南作为资产持有的特殊目的载体，重庆普南内部未设立除董事会、监事、经理、副经理和财务经理外的任何其他部门和组织，主要委托上海普洛斯进行日常运营管理。

（五）项目公司独立性情况

1、资产独立性

根据重庆市巴南区市场监督管理局于 2021 年 3 月 23 日核发的统一社会信用代码为 915001135842666371 的《营业执照》、重庆普南现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，重庆普南于 2011 年 11 月 15 日成立，注册资本为 4,400 万美元，住所为重庆市巴南区南彭镇街上，经营范围为“一般项目：仓储服务（不含危险化学品和危险废物）、工业设施的经营及相关咨询和管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”

截至尽职调查基准日，China Logistics Holding (19) Pte.Ltd.持有重庆普南 100%股权，重庆普南境外股东持有的公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

普洛斯（重庆）城市配送物流中心由重庆普南持有并运营。普洛斯（重庆）城市配送物流中心分为三期开发建设。截至尽职调查基准日，一期、二期、三期项目均已竣工并已取得权利人登记在重庆普南名下的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计为 209,539.83 平方米，其中一期项目产证证载建筑面积共计为 80,061.43 平方米，二期项目产证证载建筑面积共计为 74,090.10 平方米，三期项目产证证载建筑面积共计为

55,388.30 平方米。具体项目证照清单详见“第七章 拟购入基础设施资产”之“二、拟购入基础设施资产的权属情况”。

根据普洛斯中国说明并经查询国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站（网址：http://cpquery.cnipa.gov.cn/）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：http://sbj.cnipa.gov.cn/），截至 2023 年 3 月 23 日，重庆普南不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

综上所述，财务顾问认为重庆普南为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有普洛斯（重庆）城市配送物流中心的不动产权属证书，为普洛斯（重庆）城市配送物流中心的合法使用权人和/或所有权人。重庆普南不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

2、财务独立性

普洛斯中国控股有限公司在《公司章程》的基础上，根据普洛斯中国及下属公司所在司法区域其他相关法律法规的规定，结合实际情况，建立了符合公司实际发展需要的法人治理结构和内部管理机构，制定了较为全面的管理制度。其中针对财务管理方面，公司按照适用的会计准则的相关规定，制定了《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》《普洛斯中国控股有限公司内部审计制度》等有关财务制度，重庆普南作为普洛斯中国控股子公司适用前述财务管理规定。

根据《普洛斯中国控股有限公司财务管理制度》的约定，集团试行“统一领导、集中管理、分级核算、利润上缴”的财务管理体制，集团及各公司法定代表人是财务管理工作的最终负责人，对相关单位财务会计资料的真实性、合法性、完整性负责。集团各单位的经营层按照规定行使财务管理职权，组织缴纳税金及各种规费。集团各单位所有银行资金账户必须由总部资金部审批后办理，严禁其他部门开立银行账户。

综上所述，重庆普南的法定代表人是重庆普南财务管理工作最终负责人，同时需遵守普洛斯中国制度的财务管理制度和内部审计制度，相关制度规范了重庆普南会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了相关人员的相应职责，从制度上保障了重庆普南会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。此外，重庆普南在报告期内均有会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告，并以自己的名义在银行开户且独立纳税，因此重庆普

南虽并未设立财务会计部门，但由于财务制度的有效性和外部审计的独立性，重庆普南符合财务独立性要求。

（六）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于 2023 年 1 月 4 日出具的重庆普南的《企业信用报告》，重庆普南不存在未结清的不良贷款信息；经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日 2023 年 3 月 23 日，在前述网站公布的信息中重庆普南在报告期内不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：https://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：https://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https://www.mps.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局重庆市税务局网站（网址：http://chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/）、国家税务总局重庆市税务局（巴南区）网站（网址：http://chongqing.chinatax.gov.cn/qxtax/bn/）、重庆市应急管理局网站（网址：https://yjj.cq.gov.cn/）、重庆市生态环境局网站（网址：http://sthjj.cq.gov.cn/）、重庆市规划和自然资源局网站（网址：http://ghzrzyj.cq.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会重庆监管局网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/chongqing/）、重庆市市场监督管理局网站（网址：http://scjgj.cq.gov.cn/）、重庆市发展和改革委员会网站（网址：http://fzggw.cq.gov.cn/）、重庆市财政局网站（网址：http://czj.cq.gov.cn/）、重庆市住房和城乡建设委员会网站（网址：http://zfcxjw.cq.gov.cn/）、重庆市公安局网站（网址：http://gaj.cq.gov.cn/）、重庆市巴南区应急管理局网站（网址：http://www.cqbn.gov.cn/bmjz/bm/yjj/）、重庆市巴南区生态环境局网站（网址：http://www.cqbn.gov.cn/bmjz/bm/sthjj/）、重庆市巴南区规划和自然资源局网站（网址：

http://ghzrzyj.cq.gov.cn/zz/bnq/）、重庆市巴南区市场监督管理局网站（网址：http://scjgj.cq.gov.cn/zz/bnq/）、重庆市巴南区发展和改革委员会网站（网址：http://www.cqbn.gov.cn/bmjz/bm/fzggw/）、重庆市巴南区财政局网站（网址：http://www.cqbn.gov.cn/bmjz/bm/czj/）、重庆市巴南区住房和城乡建设委员会网站（网址：http://www.cqbn.gov.cn/bmjz/bm/zfcxjw/）、重庆市公安局巴南区分局网站（网址：http://www.cqbn.gov.cn/bmjz/bm/gafj/）、中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、信用中国（重庆）网站（网址：https://www.xycq.gov.cn/）、信用中国（重庆巴南）网站（网址：https://banan.xycq.gov.cn/）、信用能源网站（网址：http://www.creditenergy.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn），截至 2023 年 3 月 23 日、24 日，在前述网站公布的信息中重庆普南在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据普洛斯中国说明，重庆普南最近三年在生产运营方面无重大违法违规记录。经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）和信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）的公示信息，截至查询日 2023 年 3 月 23 日、24 日，在前述网站公布的信息中重庆普南在报告期内在安全生产领域不存在失信记录。

基于上述查询结果，财务顾问认为，重庆普南为合法存续的企业法人，具备独立法人资格；截至尽职调查基准日，重庆普南不存在根据中国法律或公司章程的规定需要终止的情形，未被纳入被执行人或失信被执行人名单，并且在前述网站的公示信息中不存在安全生产领域、环境保护领域、质量领域、财政性资金管理使用领域失信记录或被纳入重大税收违法案件当事人。

（七）项目公司股权转让行为的合法性

重庆普南境外股东、重庆普南、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）拟签署《重庆普南股权转让协议》，约定重庆普南境外股东根据《重庆普南股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的重庆普南 100%股权转让予中金公司

（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）。

《重庆普南境外股东新加坡法律意见书》显示，重庆普南境外股东为依据新加坡法律设立且有效存续的公司；重庆普南境外股东具有法人权力签署《重庆普南股权转让协议》并履行其在该协议项下的义务；重庆普南境外股东已采取一切必要的法人行动授权其签署及履行《重庆普南股权转让协议》；重庆普南境外股东签署、交付及履行《重庆普南股权转让协议》不违反新加坡 1967 年公司法或重庆普南境外股东的公司章程；重庆普南境外股东相关股东、董事决议及该等决议的通过不违反普遍适用的新加坡法律及重庆普南境外股东的公司章程；根据新加坡法律，重庆普南境外股东签署《重庆普南股权转让协议》并履行其在该协议项下的义务不需要任何政府、监管或法院的同意、批准、授权或豁免。

基于上述，财务顾问及本项目法律顾问认为：重庆普南已经根据 958 号文的规定和重庆市地方规范性法律文件的规定取得了巴南区规自局出具的巴南区规自局复函，重庆普南境外股东有权以符合中国法律及重庆市地方规范性法律文件规定的方式将重庆普南 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

（八）调查结论

经核查，重庆普南设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续，合法持有物流中心资产；重庆普南股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；重庆普南股东合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、质押等权利限制；重庆普南已经根据 958 号文的规定和重庆市地方规范性法律文件的规定取得了巴南区规自局出具的巴南区规自局复函，重庆普南境外股东有权将重庆普南 100%股权转让予基础设施基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定；重庆普南不存在重大重组情况；公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；重庆普南不存在重大违法、违规或不诚信行为，不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；重庆普南经营合法合规性、商业信用情况良好；重庆普南股权转让行为合法有效。

第六章 拟购入项目公司的业务及财务情况

一、拟购入项目公司的行业情况及竞争状况

仓储物流行业是指利用自建或租赁库房、场地，储存、保管、装卸搬运、配送货物的行业。仓储物流属基础设施的范畴，指仓储物流开发运营商根据客户需求，在合适的地点建设、运营并管理的专业仓储物流设施。广义层面，国家标准化管理委员会发布的《物流术语》（GB/T 18354-2006）将物流设施定义为：“具备物流相关功能和提供物流服务的场所”，包括物流园区、物流中心、配送中心，各类运输枢纽、场站港、仓库等。仓储物流基础设施是商贸流通与物流活动的基础性设施，也是支撑城市社会经济发展的基础性、战略性资源。仓储物流行业属于中国证监会、国家发展改革委（以下简称“国家发改委”）2020 年 4 月 24 日发布的《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》要求优先支持的基础设施补短板行业。

（一）行业主要法律法规政策及对基础设施项目运营的影响

仓储物流行业是实体经济的有机组成部分，推动仓储物流行业的高质量发展，可以降低电商行业、零售业、制造业等相关行业的物流成本水平，促进居民消费，增强实体经济活力。我国仓储物流行业的监管体制、发展规划和政策法规逐步完善，为行业的发展奠定了政策基础，有利于行业持续发展。

1、行业的监管体制

2004 年 8 月 5 日，国家发改委、商务部等九部委联合发布了《关于促进我国现代物流业发展的意见》，取消了针对物流行业的行政性审批，建立了由国家发改委牵头，商务部等有关部门和协会参加的全国现代物流工作协调机制，成员由国家发改委、商务部、铁道部、交通部、工业和信息化部、中国民用航空总局、公安部、财政部、工商总局、税务总局、海关总署、国家质检总局、国家标准委等部门及有关协会组成，主要职能是提出现代物流发展政策、协调全国现代物流发展规划、研究解决发展中的重大问题，组织推动现代物流业发展等。

仓储物流行业的主要全国性行业组织为中国物流与采购联合会。中国物流与采购联合会是由我国境内从事物流、采购分销与生产资料流通以及相关业务的法人、非法

人机构和个人组成的全国性行业组织，其主要任务是推动中国物流业的发展，推动政府与企业采购事业的发展，推动生产资料流通领域的改革与发展。此外，中国物流与采购联合会具有开展行业自律、制定行规行约的职能，经政府部门批准或授权委托开展行业统计工作。

2、行业发展规划

表 6-1-1-1：仓储物流行业发展规划概览

仓储物流行业发展规划概览			
序号	**政策名称**	**发布时间**	**核心内容**
1	《物流业调整和振兴规划》（国发[2009]8号）	2009年3月	指出制定实施物流业调整和振兴规划，不仅是促进物流业自身平稳较快发展和产业调整升级的需要，也是服务和支撑其他产业的调整与发展、扩大消费和吸收就业的需要，对于促进产业结构调整、转变经济发展方式和增强国民经济竞争力具有重要意义。
2	《物流业发展中长期规划（2014～2020年）》（国发[2014]42号）	2014年9月	进一步凸显仓储业在国民经济中的基础性、战略性地位，提出了物流业发展的三大重点：一是降低物流成本；二是提升物流企业规模化、集约化水平；三是加强物流设施网络建设。明确“物流业是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，是支撑国民经济发展的基础性、战略性产业”。
3	《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》（国发〔2014〕26号）	2014年7月	明确指出，现阶段，我国生产性服务业重点发展研发设计、第三方物流、融资租赁、信息技术服务、节能环保服务、检验检测认证、电子商务、商务咨询、服务外包、售后服务、人力资源服务和品牌建设。优化物流企业供应链管理服务，提高物流企业配送的信息化、智能化、精准化水平，推广企业零库存管理等现代企业管理模式。加强核心技术开发，发展连锁配送等现代经营方式，重点推进云计算、物联网、北斗导航及地理信息等技术在物流智能化管理方面的应用。
4	《关于促进商贸物流发展的实施意见》（商流通函[2014]790号）	2014年9月	围绕提高物流社会化、专业化、标准化、信息化、组织化和国际化水平，明确提出：支持传统仓储企业转型升级，向配送运营中心和专业化、规模化第三方物流发展，鼓励仓储、配送一体化，引导仓储企业规范开展担保存货第三方管理；大力发展共同配送，继续做好城市共同配送试点工作，鼓励推广共同配送、统一配送、集中配送等先进模式；提高商贸物流专业化水平，大力发展电子商务物流，满足跨境电商的快速发展要求；鼓励各类农产品生产加工、冷链物流、商贸服务企业改造、新建一批适应现代流通和消费需求的冷链物流基础设施。
5	《关于加快推进商贸物流标准化工作的意见》（国标委服务联〔2014〕33号）	2014年6月	以降低物流成本、提高物流效率为目标，从托盘标准化入手，统筹协调、有序推进，在快速消费品、农副产品、药品流通领域，率先开展标准托盘应用推广及循环共用，带动上下游关联领域物流标准化水平的提高；从物流综合信息服务平台建设规范和服务规范入手，增强平台服务功能，促进资源共享和信息互联互
6	《商贸物流标准化	2014年11月	

仓储物流行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
	专项行动计划》（商办流通函[2014]752号）		通。专项行动以“确定重点，示范带动、以点带面，分步实施、积极探索，发挥合力、政策配套，注重实效”为工作原则，以“提高标准化托盘普及率、推进相关领域标准化进程、提升托盘循环共用水平、完善托盘公共运营服务体系、制定相关服务规范”为主要内容，降低物流成本，提高物流效率，带动供应链上下游关联领域物流标准化水平的不断提高。
7	《国务院关于改进口岸工作支持外贸发展的若干意见》（国发〔2015〕16号）	2015年4月	指出了我国物流相关行业应依托口岸优势，建设海关特殊监管区域、边境经济合作区、跨境经济合作区及现代物流园区等平台和载体，打造集综合加工、商贸流通、现代物流、文化旅游等于一体的口岸经济增长极。推进内陆与沿海沿边口岸之间的物流合作和联动发展，发展国际物流，构建集仓储、运输、加工为一体的现代物流体系。
8	《国务院办公厅关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》（国办发〔2015〕72号）	2015年9月	提出了大力发展智能物流，运用北斗导航、大数据、物联网等技术，构建智能化物流通道网络，建设智能化仓储体系、配送系统。发挥互联网平台实时、高效、精准的优势，对线下运输车辆、仓储等资源进行合理调配、整合利用，提高物流资源使用效率，实现运输工具和货物的实时跟踪和在线化、可视化管理，鼓励依托互联网平台的“无车承运人”发展。推广城市共同配送模式，支持物流综合信息服务平台建设。鼓励企业在出口重点国家建设海外仓，推进跨境电子商务发展。
9	《“互联网+”高效物流实施意见》(发改经贸[2016]1647号)	2016年7月	要求深入推进供给侧结构性改革，顺应物流领域科技与产业发展的趋势，加快完善物流业相关政策法规和标准规范，推动大数据、云计算、物联网等先进信息技术与物流活动深度融合，推进“互联网+”高效物流与大众创业万众创新紧密结合，创新物流资源配置方式，大力发展商业新模式、经营新业态，提升物流业信息化、标准化、组织化、智能化水平，实现物流业转型升级，为国民经济提质增效提供有力支撑。
10	《商贸物流发展“十三五”规划》(商流通发[2017]29号)	2017年1月	提出要加强物流节点建设，畅通城乡商贸物流通道，构建多层次商贸物流网络；加强基础设施建设，提升运输等公共服务水平，支持具有公益性的城市配送公共服务设施建设；加强商贸物流标准化建设，到“十三五”末使标准托盘使用率达到30%；加强商贸物流信息化建设，深入实施“互联网+”高效物流行动，鼓励有条件地区开展政府物流信息共享平台建设，实现便民利企；推动商贸物流集约化发展，形成一批技术水平先进、主营业务突出、核心竞争力强大的大型现代物流企业集团，打破地区和行业界限，整合需求不足、同质化竞争严重的物流园区；推动电子商务、冷链、医药等专业物流发展，推动商贸物流国际化、绿色化、诚信化发展。
11	《国务院办公厅关于推进电子商务与快递物流协同发展	2018年1月	指出为落实新发展理念，深入实施“互联网+流通”行动计划，提高电子商务与快递物流协同发展水平，应强化制度创新、优化协同发展政策法规环境，强化规划

仓储物流行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
	的意见》(国办发[2018]1号)		引领、完善电子商务快递物流基础设施，强化规范运营、优化电子商务配送通行管理，强化服务创新、提升快递末端服务能力，强化标准化智能化、提高协同运行效率，强化绿色理念、发展绿色生态链。
12	《国家物流枢纽布局和建设规划》(发改经贸[2018]1886号)	2018年12月	到2020年，通过优化整合、功能提升，布局建设30个左右辐射带动能力较强、现代化运作水平较高、互联衔接紧密的国家物流枢纽，促进区域内和跨区域物流活动组织化、规模化运行，培育形成一批资源整合能力强、运营模式先进的枢纽运营企业，初步建立符合我国国情的枢纽建设运行模式，形成国家物流枢纽网络基本框架。
13	《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》(发改经贸[2019]352号)	2019年2月	要求构建高质量物流基础设施网络体系、提升高质量物流服务实体经济能力、增强物流高质量发展的内生动力、完善促进物流高质量发展的营商环境、建立物流高质量发展的配套支撑体系、健全物流高质量发展的政策保障体系。
14	《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》(财政部-税务总局公告2020年第16号)	2020年3月	就物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税政策进行了公布，提出对物流企业自有或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地登记适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。
15	《关于开展首批国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	2020年3月	提出要以构建国家层面的骨干冷链物流基础设施网络为目标，以整合存量冷链物流资源为主线，重点面向高附加值生鲜农产品优势产区和集散地，依托存量冷链物流基础设施群建设一批国家骨干冷链物流基地,整合集聚冷链物流市场供需、存量设施以及农产品流通、生产加工等上下游产业资源，提高冷链物流规模化、集约化、组织化、网络化水平，支持生鲜农产品产业化发展，促进城乡居民消费升级。
16	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（简称“十四五”规划）	2021年3月	“十四五”规划提倡要深化流通体制改革，畅通商品服务流通渠道，提升流通效率。通过加强农产品仓储保鲜和冷链物流基础设施，强化乡村物流等基础设施建设推进城乡融合发展。鼓励完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地等物流基础设施，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。
17	《“十四五”冷链物流发展规划》（国办发〔2021〕46号）	2021年12月	提倡通过加强仓储保险和冷链物流基础设施，强化乡村物流等基础设施建设推进城乡融合发展。鼓励完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地等物流基础设施，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。
18	《关于加快推进冷链物流运输高质量发展实施意见》（交运发〔2022〕49号）	2022年4月	支持有条件的献祭物流中心和乡镇运输服务站拓展冷链物流服务功能，为农产品产地预冷、冷藏保鲜、移动仓储、低温分拣等设施设备提供运营场所，改善农产品产地的冷链物流设施条件。
区域发展规划			

仓储物流行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《京津冀协同发展规划纲要》	2015 年 2 月	提出了在推动产业升级转移方面，加快产业转型升级，打造立足区域、服务全国、辐射全球的优势产业集聚区。重点确定产业定位和方向，加快产业转型升级，推动产业转移对接。
2	《长江经济带发展规划纲要》	2016 年 9 月	提出建设成渝、长江三角洲和长江中游三个都会群，打造重庆西部开发开放主要支持经济高地，推动区域互动互助和产业集聚生长。着力建设长江经济带西部中央枢纽、内陆开放高地、新兴产业高地、国家中央都会，打造长江经济带的战略支点
3	《粤港澳大湾区发展规划纲要》	2019 年 2 月	提出构建现代服务业体系。聚焦服务业重点领域和发展短板，促进商务服务、流通服务等生产性服务业向专业化和价值链高端延伸发展…推进粤港澳物流合作发展，大力发展第三方物流和冷链物流，提高供应链管理水平，建设国际物流枢纽。
4	《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》	2019 年 12 月	提出合力发展高端服务经济。加快服务业服务内容、业态和商业模式创新，共同培育高端服务品牌，增强服务经济发展新动能。围绕现代金融、现代物流…等老九大服务业，联合打造一批高水平服务业集聚区和创新平台。
5	《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》	2021 年 10 月	提出推动川南、渝西地区融合发展。支持宜宾、泸州建设川南区域中心城市，推动内江、自贡同城化，带动双城经济圈南翼跨越发展。支持自贡、泸州、内江、宜宾、江津、永川、荣昌等共建川南渝西融合发展试验区，探索建立重大政策协同、重点领域协作、市场主体联动机制，协同建设承接产业转移创新发展示范区，打造西部陆海新通道和长江经济带物流枢纽。
6	《山东半岛城市群发展规划（2021-2035 年）》	2022 年 1 月	鼓励发展协同物流供应链，构建全国综合交通和现代物流“双枢纽”。构建与新发展格局相适应的融合化、标准化、智慧化现代物流网，促进现代物流业与制造、商贸等产业融合发展。建设济南、青岛国家骨干冷链物流基地，构建区域性冷链物流集散中心。

3、法律法规及规范性文件

表 6-1-1-2：法律法规及规范性文件表

序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《仓储从业人员职业资质》（GB/T 21070-2007）	2007 年 9 月	该标准由全国物流标准化技术委员会提出并归口。该标准规定了仓储管理员、仓储经理等仓储从业人员的职业资质条件，对行业人员的从业资质进行了规范，适用于专业仓储、物流企业等相关行业参与方，生产与流通企业的仓储部门也可参照使用。
2	《仓储服务质量要求》（GB/T 21071-	2008 年 3 月	该标准对仓储服务的基本质量要求及其评价指标进行了规定，适用于专业仓储、物流企业，生产与销售企业的

序号	政策名称	发布时间	核心内容
	2007）		内部仓储服务可参照执行。
3	《通用仓库及库区规划设计参数》（GB/T 28581-2012）	2012 年 6 月	标准规定了通用仓库及库区规划设计中基于现代物流运作需要的基本要求与参数，适用于单层通用仓库及库区的新建、改建或扩建。多层仓库、低温仓库、危险品仓库的建造规划以及改扩建等也可参照此标准执行。
4	《网络零售仓储作业规范与评价》（SB/T 11068-2013）	2014 年 4 月	该标准由商务部提出并归口，中国仓储业协会组织起草，对网络零售仓储作业的基本要求、管理方针、基本流程、基本规范、评价与改进进行了规定，适用于网络零售商的自建仓储体系以及为网络零售商提供仓储服务的第三方仓储作业。

（二）行业发展情况及发展趋势

我国仓储物流行业整体仍处发展期，未来居民消费能力的提高，城镇化的发展，以及电商行业、零售行业、第三方物流、制造业等相关行业的持续发展，将驱动仓储物流行业整体需求的增长。

仓储物流行业也面临行业竞争加剧，电商自建仓库，发达地区新增土地供应有限等挑战因素。仓储物流项目在维持较高出租率并同时达到租金目标等方面，将继续面临激烈的市场竞争。项目经营期间，需要面对经营成本控制、项目交易、对外融资、安全环保、合规经营等方面的挑战，值得关注。

总体来看，优质的仓储物流基础设施资产通过市场化的运营管理，可以获得稳定的现金流，运营风险可控，是基础设施基金理想的投资标的。

1、仓储物流行业的市场容量

投资规模方面，根据国家统计局提供的数据，近年来国内仓储物流行业经历了迅速扩张的过程，固定资产投资额从 2011 年的 2,437 亿元增长到 2021 年的 7,317 亿元，年复合增长率达到 11.62%。

图 6-1-2-1：2011 年-2021 内仓储业固定资产投资情况

单位：亿元



资料来源：国家统计局、Wind 资讯

2、仓储物流行业的市场细分

（1）现代仓储物流设施

现代仓储物流设施（“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。高标库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。高标仓主要特征表现在如下方面：

- 规划容积率较高，空间使用效率高于传统仓储的，可降低土地成本。
- 选址靠近公路、机场、港口等交通枢纽地段，交通便捷，其辐射区域更为广泛，能够降低运输成本。
- 可实现作业高机械化和自动化，既提高了运行效率，又减少了人工需求，能有效降低综合管理成本。
- 所有权属清晰、土地性质明确，规划报批文件和手续齐全，可避免投资开发和运营管理中产生纠纷，保障项目的开发顺利和稳定运营。

高标库强调货物仓储条件和仓库管理，并得益于专业选址逻辑，先进和完善的建筑结构，结合互联网和大数据支持，能够实现物流规模化效应，提高拣选效率和准确性，从而提高仓库使用的效率、减低仓储使用成本并提升客户满意度和粘性。

根据项目主要用途的不同，现代仓储物流设施又可以进一步分为：标准库、高温冷库、低温冷库、危险品仓库、自动化分拣立体仓库等:

高温冷库：也称恒温冷藏库、高温库，主要用于贮藏新鲜的蛋品，水果，水产，花卉，中药材，以及高档家具和衣物等商品。根据贮藏品种不同，要求室温也不一样，一般是0-4℃之间，冷却设备采用空气冷却器，安装在库房一端的中央，采用多喷口的风道均匀送风，由于果蔬在贮藏中仍有呼吸作用，所以库内保持合适的温湿度条件外，还要引进适当新空气（室外新风）。

低温冷库：也称速冻冷藏库、低温库。用于贮藏已冻结好的食品，其库温范围为-35℃--18℃，一般肉类的冷冻贮藏温度为-25℃--18℃，水产品贮藏温度为-30℃--20℃，冰淇淋制品贮藏温度为-30℃--23℃。某些特殊水产品要求更低的贮藏温度，达-40℃以下。国外有采用更低贮藏温度的趋势，如贮藏金枪鱼冷藏间温度达-50℃。

危险品库：是存储和保管储存易燃、易爆、有毒、有害物资等危险品的场所。根据储藏物品的危险等级不同，危险品库分为甲类和乙类。危险品库在建筑距离、设施设备、安全管理方面有特殊要求。

自动化分拣立体仓库：自动化立体仓库的主体由货架，巷道式堆垛起重机、入（出）库工作台和自动运进（出）及操作控制系统组成。货架是钢结构或钢筋混凝土结构的建筑物或结构体，货架内是标准尺寸的货位空间，巷道堆垛起重机穿行于货架之间的巷道中，完成存、取货的工作。管理上采用计算机及条形码技术。

（2）非高标库

常规仓储物流设施仅能满足基本的安全仓储需求，空间利用率与运营效率偏低，部分仓储物流设施可由传统工业厂房改造而成。低端仓储物流设施受制于狭小的仓储空间，加之房屋与设备的品质低下，此类仓储物流设施无法满足客户对货物最基本的安全仓储需求。非高标库由于经营粗放，集约化程度低，劳动密集性强，园区环境较复杂，升级改造难度大等原因，未来较难满足使用方的需求。

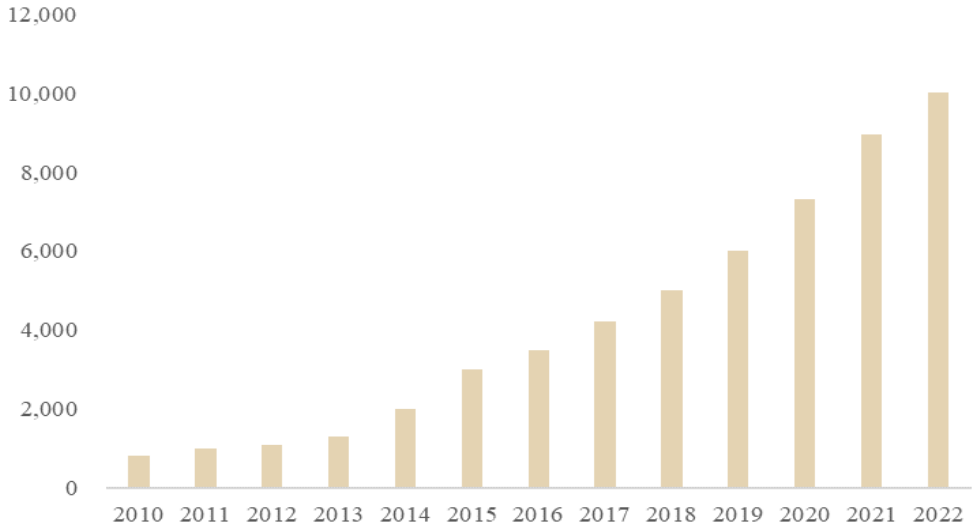
3、市场供求状况

（1）市场存量情况

根据戴德梁行提供的市场数据，截至 2022 年末，全国 74 个城市高标仓存量共计 1.03 亿平方米（未包含电商自建仓库），另有约 214 万平方米新增供应于季度内入市。2010 年至 2022 年期间，高标库存量复合增长率约 23.4%。

图 6-1-2-2：2010 年-2022 年中国高标库市场存量

单位：万平方米

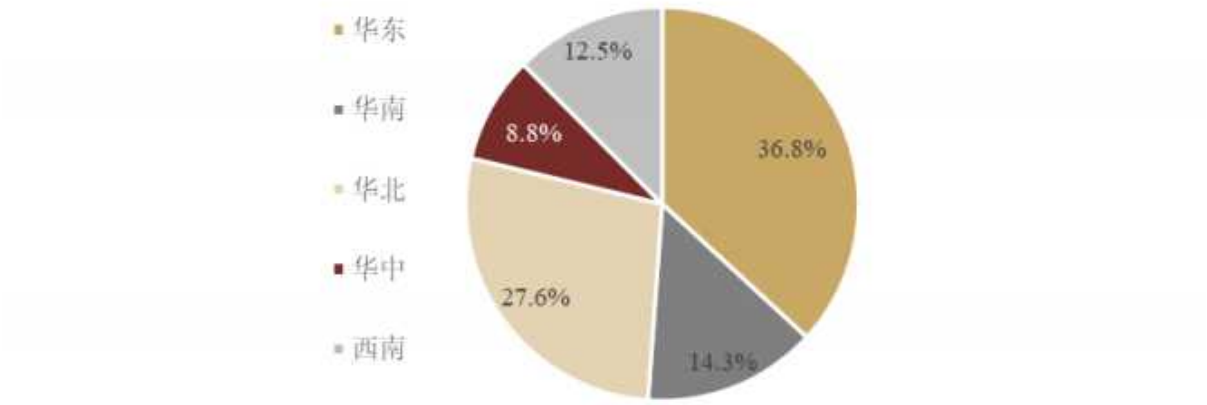


资料来源：戴德梁行

备注：上述存量未包含电商自建仓库

从高标库存量的区域分布角度，长三角、珠三角和京津冀地区市场较为发达，占比较高。根据戴德梁行提供的市场数据，截至 2022 年末，华东区域高标库面积占全国总存量的约 36.8%；其次是华北区域，占全国总存量的约 27.6%；华南区占全国总存量面积的约 14.3%；西南区域占全国总存量面积的约 12.5%；华中区域占全国总存量面积的约 8.8%。

图 6-1-2-3：2022 年全国高标库存量统计



数据来源：戴德梁行；华南区包括：广东、福建、广西；华北包括：北京、河北、天津、山东、陕西、辽宁、吉林、黑龙江、山西；西南包括：贵州、云南、四川、重庆；华中包括：湖南、湖北、江西、河南；华东包括：上海、江苏、浙江、安徽

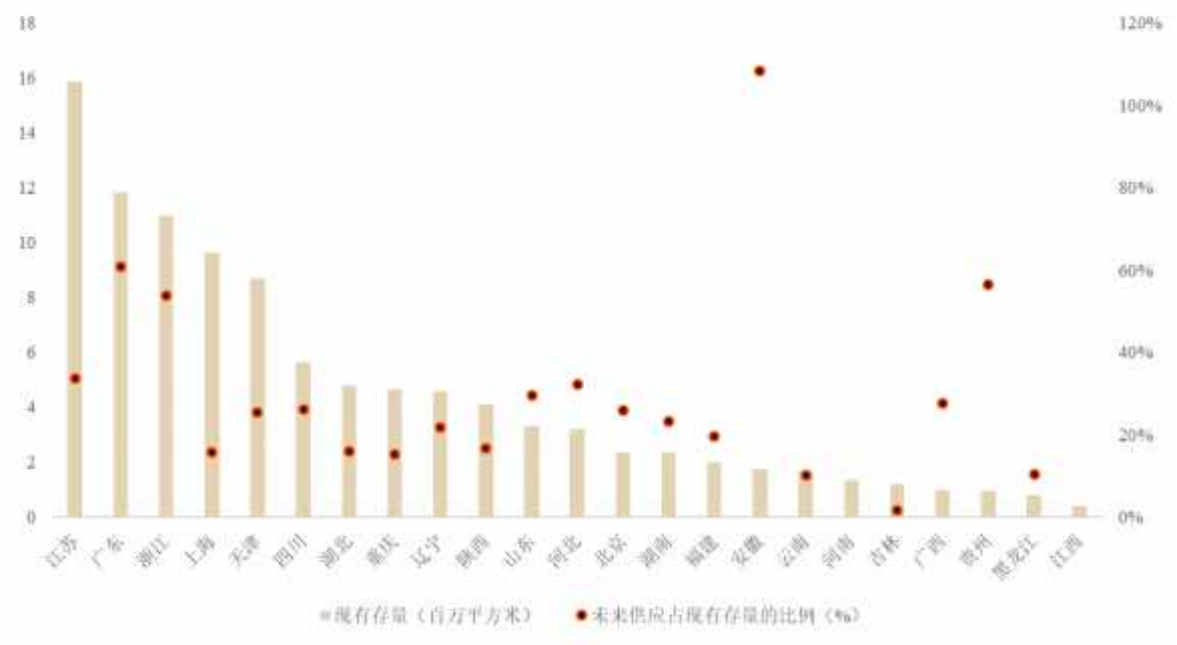
备注：上述存量未包含电商自建仓库

（2）新增供应情况

从新增高标库面积的角度，用 2023-2025 年预计新增供应面积/市场存量面积来衡量新增供应的规模占比，各地存在较大的差异。根据戴德梁行提供的数据，广东及浙江在未来两年内将有较多项目入市，短期内会带来一定的承租压力，但这两个区域产业发达，为投资热点区域，受到投资人及租户青睐，物流市场长期表现积极，新项目将在旺盛的需求下得到有效的消化。北京现有存量较少且需求呈现稳定增长，未来供应对物流市场造成的压力冲击较小。

图 6-1-2-4：2023-2025 年全国部分城市预计新增供应情况

单位：百万平方米、%



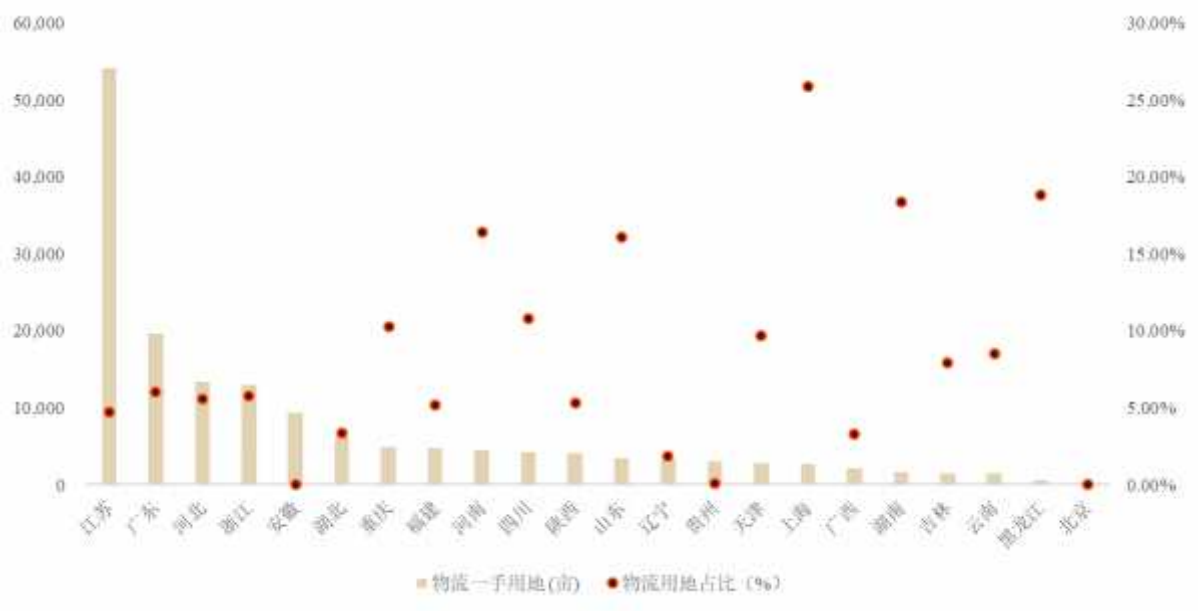
数据来源：戴德梁行;

备注：上述存量未包含电商自建仓库

从物流仓储用地的土地供应来看，2022 年第四季度全国 74 个城市的工业及物流土地出让中，一手工业土地出让共计约 16.1 万亩，其中物流用地占总交易面积的 6.2%。其中，江苏、广东、河北、浙江、安徽的一手工业及物流用地供应面积位列前五。北京市政府近年出台和实施了多项措施以疏解非首都功能，其物流中心地位不断弱化，近两年北京市仓储物流一手地供应紧张，预计未来新增仓储用地供给将较为有限，物流仓储用地供应向北京周边地区转移。

图 6-1-2-5：2022 年部分省份一手工业及物流用地供应情况

单位：亩



资料来源：戴德梁行

（3）市场需求情况

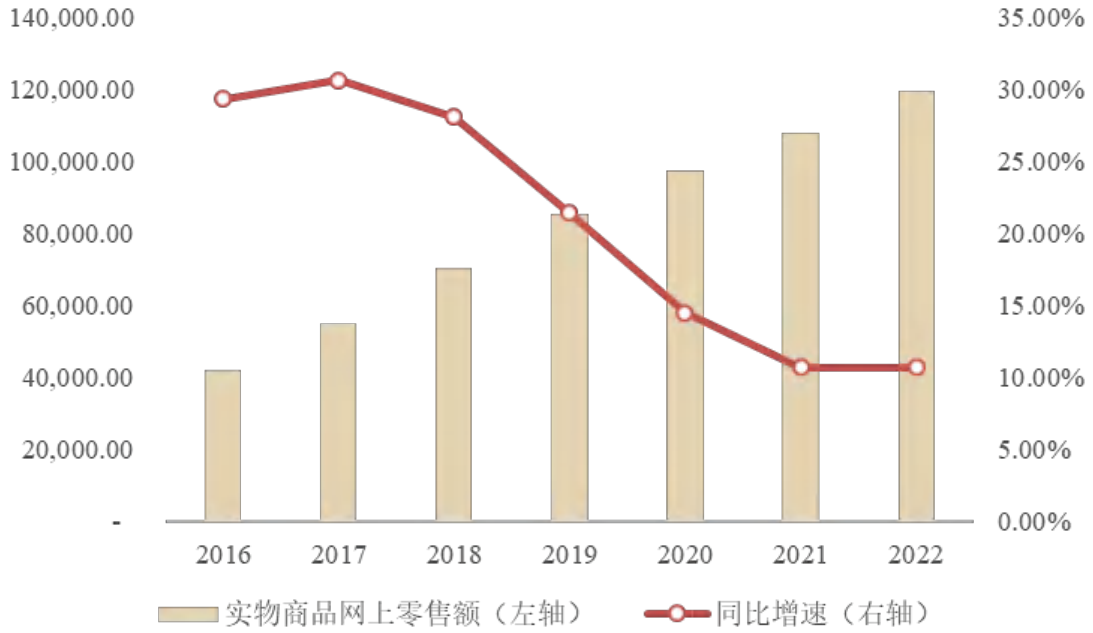
仓储物流的主要租户包括第三方物流企业（快递、快运、城市配送）、电商公司、批发零售企业、制造业以及其他行业企业。

中国日益增长的消费市场以及电商渗透率的提高，推动物流仓储空间需求的扩张。电商对商品的运输方式由传统线下零售的区域间配送扩展至上门交付，为了保证终端客户的购物体验，需要提供丰富的商品种类和高效的配送及退货服务，其中各环节对仓储物流设施均有大量需求。近期新型冠状病毒疫情的爆发，消费者充分感知到生鲜零售和配送企业的价值，生鲜电商平台业务激增，一定程度上为相关仓储配送行业的加速发展创造了新的机遇。

根据国家统计局数据，我国网上零售总额从 2016 年的 51,556 亿元增长到 2022 年的 119,642 亿元，近五年年均复合增速达到 15%。快递业务量从 2016 年的 312.8 亿件增长到 2021 年的 1,085 亿件，近五年年化复合增速高达 28%，业务收入年化复合增速达到 26%。中国国内消费的增长，尤其是电商行业的蓬勃发展创造了对仓储物流设施的巨大需求，而中国现代仓储设施供应有限，拥有丰富的现代仓储物流设施的运营商

在市场竞争中具备明显优势。未来随着消费和线上零售的进一步发展，预计线上和线下零售企业、第三方物流对仓储设施的需求仍将继续增长，行业发展前景广阔。

图 6-1-2-6：2016 年-2022 年中国线上零售额及同比增速



资料来源：国家统计局

包括快时尚零售商到大型超市在内的各类实体零售连锁店的仓储需求十分旺盛。消费者偏好的迭代和新品牌的崛起，促使新品类的零售商涌现，推动仓储需求进一步发展。李宁、安踏等运动服饰品牌，名创优品和诺米家居等平价连锁店，以及化妆品和家具等其它零售品类别的销售额和仓库租赁面积都有提升的趋势。伴随这些品牌对市场扩张的步伐，租赁高标库来支持其运营成为了其战略发展中不可或缺的一环。

制造企业是高标库最早的需求来源，例如汽车和家电企业需要租赁高标库存储成品和零部件。高科技制造业的仓储需求有所上升，尤其是消费类电子产品。与此同时，近期新型冠状病毒疫情可能加速医疗行业发展，医药和医疗器械的物流仓储需求以及医药供应链的重要性将受到更多关注。

更近一步，越来越多的零售商和其它企业将仓配业务外包给第三方物流公司，使之成为高标库市场的主力租户。近年来，中国第三方物流市场发展迅猛，来自第三方物流的需求颇具潜力。

（4）行业利润情况

根据戴德梁行提供的 2022 年 4 季度数据显示，北京位列全国仓储物流项目平均租金水平首位，达到约 60 元/平米/月，上海和广东位列第二、三名。华南地区平均租金约 40.3 元/平米/月，华东地区约 38.2 元/平米/月，华北地区约 30.4 元/平米/月，西南地区约 26.6 元/平米/月，华中地区约 26.5 元/平米/月。空置率方面，华南平均空置率约 10.5%，华东空置率平均约 11.7%，华北空置率平均约 18.6%，西南空置率平均约 18.6%，华中空置率平均约 19.5%。

图 6-1-2-7：全国部分市场租金与空置率（2022 年第 4 季度）



资料来源：戴德梁行

4、行业的发展前景和影响因素

（1）行业发展的机遇和有利因素

1）消费市场的发展继续驱动仓储物流行业的需求增长

中国消费市场的蓬勃发展，依然是驱动仓储物流行业发展的基础因素。中国中产阶级的日益壮大和消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代物流仓储和配送需求的高速增长。根据国家统计局数据显示，2010 年至 2021 年，中国社会消费品零售总额以 11.2%的年均复合增长率攀升至 44 万亿元人民币。受到新型冠状病毒疫情的不利影响，与过去相比中国消费增速有所放缓，但仍保持增长的趋势。国家“十四五”规划的目

标为到 2035 年实现综合国力大幅跃升，经济总量和人均收入迈上新的大台阶，居民人均可支配收入的增长将持续带动消费规模稳步扩大。

2）城镇化和城市群的发展，创造热点市场区域

城镇化和城市群一体化的趋势将加速零售热点地区仓储物流需求的增长。国家“十四五”规划再次将以中心城市和城市群等经济发展优势区域为重点，增强经济和人口承载能力，带动全国经济效率整体提升。以中心城市为引领，提升城市群功能，形成高质量发展的重要区域，提高中心城市综合承载能力和资源优化配置能力。根据“十四五”规划的指导，城市群的辐射带动作用将在一线城市土地资源稀缺的情况下，继续促进我国仓储物流行业蓬勃发展。与此同时，对交通基础设施（尤其是高速公路）的大规模投资亦为城市群奠定了更为有效的配送基础，核心城市土地资源的稀缺性导致需求外溢，核心城市周边的卫星城成为新增区域配送中心的理想选址。

3）高标库逐渐替代非高标库

随着仓储物流行业对配送效率以及合规性要求的提高，非高标库逐渐被高标库替代。高标仓得益于高程度自动化设备、流畅物流信息系统等，从而仓储成本少、空间利用率高，相较传统仓具有显著的降本增效作用。当前仓储行业内对高标仓有着旺盛市场需求，我国高标仓存量呈稳中持涨趋势。如今电商、物流地产都拥有较为成熟的发展体系，随着城市化的不断推进，未来高标仓市场需求将持续增加。但高标仓在全部仓储中占比低，不及全部仓储的一成。

另一方面，中国消费者对商品交付时效性的要求日益提高，非高标库的交付标准往往会显著影响效率，越来越多租户开始自发升级到高标库，以提升各项配送效率。此外，近年来地方政府对违法违章的不合规老旧物流园区及厂房进行拆除和重建，部分受影响的租户选择升级到高标库，增加了高标库的市场需求。

4）政策支持、产业联动，助力第三方物流企业快速发展

从 2004 年 8 月国家发改委等九部委联合发布的《关于促进我国现代物流业发展的意见》，到 2009 年 3 月发布的《国务院关于印发物流业调整和振兴规划的通知》、2011 年 3 月发布的《国民经济和社会发展十二五规划纲要》以及 2014 年 9 月发布的《物流业发展中长期规划（2014-2020 年）》，均明确发展现代物流产业，鼓励发展与先进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。其中，国务院发布《物流业发展中长期规划（2014-2020 年）》明确指出：“鼓励制造企业分离外包物流业务，促进企业内部物流需求社会化。着力发展第三方物流，引导传统仓储、运输、国际货代、快递等企业采用现代物流管理理念和技术装备，提高服务能力。”目前全行业正在不断推进制造业与物流业联动发展示范工程，未来几年我国第三方物流产业的发展具备较好的外部政策环境。

5）科技赋能，提高运营效率

科技在传统仓储物流行业的应用将促使物流企业进一步降本增效。从商品的入库、储存、拣选、分拣、出库等一系列流程，都可以用相应的自动化设备或机器替代人工。与此同时，通过科学的编码和库位管理功能，可以方便地对库存货物的批次、保质期等进行管理并及时掌握所有库存货物当前所在位置。自动化和智能化的物流设备和技术，可以有效的减少成本费用同时提升仓储物流设施的空间利用率和作业效率。这一趋势可能促使非高标库的租户群体对高标库的需求逐步增加。

（2）行业发展的挑战和不利因素

1）发达地区新增仓储物流用地供应不足

2014 年 9 月实施，2019 年 7 月修订的《节约集约利用土地规定》，专门就土地节约集约利用进行规范和引导。一线城市及沿海发达地区为配合产业结构升级调整，物流仓储用地供应持续收紧。北京、深圳、上海等地出台工业用地出让弹性年限的试点制度，将工业用地使用年限缩短或实行租让结合等方式出让土地。北京市政府于 2018 年发布的《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39 号）、深圳市政府在 2013 年发布的《深圳市人民政府关于优化空间资源配置促进产业转型升级的意见（1+6 文件）》（深府〔2013〕1 号）以及上海市政府在 2014 年发布的《上海新版国有建设用地(工业用地产业项目类)使用权出让合同》（沪府办〔2014〕26 号）分别将工业用地的出让年限下调到了 20 年、30 年和 20 年。这对于签长约、资产重的仓储物流企业而言，在固定资产折旧、到期资产评估、客户延续性等方面都会产生一定负面影响。

与此同时，面对发达地区旺盛的市场需求，新增仓储物流用地的紧俏，导致供求失衡的现象，存量项目土地资源的稀缺性更加突出，加剧了租金上涨和资产增值的预期。

2）电商自建仓储物流中心，市场需求结构发生变化

随着阿里巴巴、京东、苏宁这样的电商巨头和流通企业出于业务需求自建物流仓储中心，电商行业或将不再带来巨量的租赁需求，仓储物流行业的需求结构开始发生变化。中国电商市场销售额和快递业务量每年都在大幅增长，这意味着电商较难在短时间内通过自建库来满足其对所有城市的仓储需求。电商将在拓展自用物流仓储网络的同时继续租赁面积。在一线城市及周围卫星城，物流仓储用地供应持续收紧，这使得电商较难进行自建仓布局或扩张，需要继续租赁面积满足业务需求。

5、行业的竞争状况

（1）市场化程度和进入壁垒

仓储物流是一个高度市场化的行业，参与企业和机构众多，竞争格局复杂，仓储物流行业的主要壁垒包括以下几个方面：

1）土地资源形成的壁垒

仓储物流项目在选址上需要综合考虑诸多因素，包括交通运输条件、用地规划指标、主要客户分布情况、当地政策法规、周边附属配套设施等。理想位置的仓储物流项目，可以帮助用户降低运输成本，缩短配送时间，便于运营管理，显著提高仓库使用的效率，因此在租赁上具备更好的议价能力。土地资源具有稀缺性，在京津冀、长三角、大湾区等经济发达地区，物流用地的市场供应相对有限。头部企业早期利用先发优势，以较低成本占据了大量优质的物流仓储用地资源。后进企业往往只能通过二手地或成熟项目的并购进入一线市场，需要付出较高的资金代价。

2）网络效应的壁垒

大型客户往往需要跨区域大范围部署仓储物流资源，并对资源的位置、项目品质、运营管理质量等有较高需求。仓储物流行业的头部企业通过占据运输枢纽和节点城市的仓储物流项目，组建物流骨干网络，建立包括产地存储中心、区域转运中心、城市配送中心在内的多层次仓储物流基础设施，可以为大型客户快速部署物流仓储网络，

形成覆盖全国甚至跨境的物流网络，从而建立与大型客户的长期合作关系。建立广泛的仓储物流基础设施网络，需要投入大量的资金和时间成本，头部企业以此占据了有利的竞争地位。

3）综合能力的壁垒

仓储物流行业涉及专业多，地域性强，运营周期长，资金需求量大，需要企业具备项目选址、土地拓展、设计开发、招商租赁、持续运营、资本运作等综合能力。

头部企业通过为全球众多企业客户提供持续服务，积累了大量实操经验，可提供包括标准化的物流仓储设施开发，个性定制开发，售后回租等综合服务，提高客户粘性。依托良好的客户资源，可以获得较为稳定和理想的租金收益，同时通过精细化的运营管理，合理控制运营成本，获得较为理想的经营收益。

另外，仓储物流项目在土地获取和开发阶段需要大量资金支持，运营阶段需要通过融资回收资金。头部企业在土地获取、建设开发、招商租赁、持续运营等不同阶段，充分借助各种融资工具进行融资，融资成本较低，投资回收期较短，并进一步利用回收资金实现滚动投资，扩大企业规模，形成良性循环。

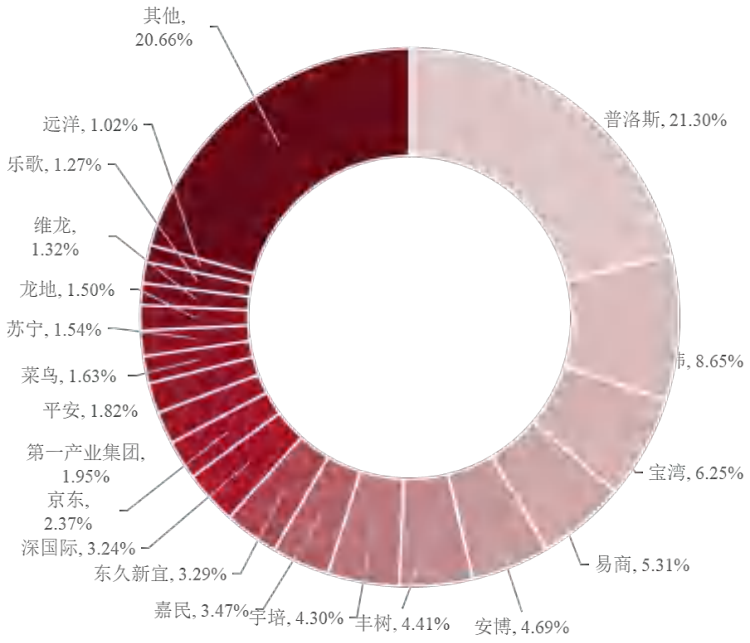
4）技术的壁垒

传统仓储物流行业的机械化、自动化、信息化水平不高，技术壁垒比较低。随着大数据、云计算、物联网、人工智能等先进信息技术与物流行业的深度融合，相关先进技术已在仓储物流行业投入实际使用。随着智能云仓库，自动化分拣立体仓库等相关应用技术的逐渐完善，有望进一步降低仓储物流基础设施的运营成本，提高经营效率，形成新的行业壁垒。

（2）行业内主要企业及其市场份额情况

储物流企业、房地产商、金融机构、以及电商企业等均已进入仓储物流市场，行业呈现一超多强的市场格局。根据戴德梁行提供的市场数据，截至 2022 年末，收录全国 74 个城市高标库存量共计 1.03 亿平方米，其中普洛斯市场占有率为行业第一，参与行业竞争的其他企业市场份额情况如下图所示:

图 6-1-2-8：2022 年度仓储物流企业存量市场占有率



数据来源：戴德梁行

注：上述存量未包含电商自建仓库；未包含仓储物流行业参与者所持有之产业园、冷链仓储等类别资产；按内地物流地产运营商存量占有率＞1％

（三）行业技术特点、经营模式及行业风险情况

1、行业特点

（1）工程技术

高标库没有全国统一的技术标准，根据戴德梁行提供的资料，行业一般认为除了定制仓库，高标库应该具备以下技术特征：

表 6-1-3-1：高标库仓储物流基础设施的特征

高标库仓储物流基础设施的特征	
地点	一般靠近市中心或交通枢纽（机场、港口、公路）
结构	单层：高品质钢结构； 多层：混凝土/钢结构，附带坡道/电梯
建筑面积	独栋一般不小于 1 万平方米，园区一般不小于 5 万平方米
承重	1 楼：≥3 吨/平方米；2 楼≥2 吨/平方米
屋顶净高	≥9 米

高标库仓储物流基础设施的特征	
立柱距	≥12 米
卸货平台	一般为 1.3 米
消防等级	自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器
雨蓬	悬挑宽度 6 米或 8 米，高度不低于 4.5 米
盘道	按 40 尺集卡荷载

（2）区域性特征

仓储物流行业依托于租约签署期内的租金收入产生收益，较少受行业的周期性或季节环境的影响，无明显周期性及季节性特征。

仓储物流行业具有较强的区域性，不同区域的市场供求关系可以呈现完全不同的情况，不仅市场的平均租金水平和空置率可以存在较大差异，其波动情况和变化趋势也可以不同。

2、行业的经营模式

对于成熟的仓储物流基础设施，主要的收入来源为租金和管理费收入，需要承担包括物业管理费、市场营销费、租赁佣金、行政管理费金、保险费、房产税、增值税、土地使用税、印花税等在内的运营支出，以及设施维护所需的资本性支出，资产折旧成本，外部借款利息，所得税等。

3、仓储物流行业的相关风险

行业风险相关的内容，请参考本报告“重大风险提示”部分。

（四）调查结论

仓储物流行业是实体经济的有机组成部分，推动仓储物流行业的高质量发展，可以降低电商行业、零售业、制造业等相关行业的物流成本水平，促进居民消费，增强实体经济活力。我国仓储物流行业的监管体制、发展规划和政策法规逐步完善，为行业的发展奠定了政策基础，有利于行业持续发展。

我国仓储物流行业整体仍处发展期，未来居民消费能力的提高，城镇化的发展，以及电商行业、零售行业、第三方物流、制造业等相关行业的持续发展，将驱动仓储物流行业整体需求的增长。

拟购入基础设施项目所在的粤港澳大湾区、环渤海经济区和成渝经济圈高标库市场较为发达，在全国占有较高比例。未来城市群经济的发展有望促进区域需求的增长，同时土地集约利用导致新增仓储物流用地规模受到挤压，上述地区仓储物流资产的稀缺性可能逐渐提高。普洛斯作为目前国内仓储物流行业市场份额第一的企业，在资产管理规模，历史经营业绩，租户质量和储备等方面具有显著优势。

仓储物流行业也面临行业竞争加剧，电商自建仓库，发达地区新增土地供应有限等挑战因素。仓储物流项目在维持较高出租率并同时达到租金目标等方面，将继续面临激烈的市场竞争。项目经营期间，需要面对经营成本控制、项目交易、对外融资、安全环保、合规经营等方面的挑战，值得关注。

总体来看，优质的仓储物流基础设施资产通过市场化的运营管理，可以获得稳定的现金流，运营风险可控，是基础设施证券投资基金理想的投资标的。

二、拟购入项目公司的主营业务及经营模式

（一）拟购入项目公司一：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司

1、拟购入项目公司主营业务及经营模式

青岛普洛斯于 2006 年 6 月 27 日设立，主要从事工业及物流仓储设施的开发、经营管理以及提供相关的咨询服务。

青岛普洛斯运营普洛斯青岛前湾港国际物流园取得的运营收入主要为其基于与普洛斯青岛前湾港国际物流园租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理服务费/综合管理服务费等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。2020-2022 年度，青岛普洛斯实现营业收入分别为 2,402.89 万元、3,193.84 万元和 4,319.07 万元，净利润分别为 866.10 万元、282.56 万元和 1,909.14 万元。营业收入呈稳步增长趋势，由于普洛斯青岛前湾港国际物流园三期项目于 2021 年 1 月新投入运营后尚处于业务爬坡期，故 2021 年度青岛普洛斯净利润出现滑落，2022 年净利润稳步提升，经营情况良好。青岛普洛斯持有普洛斯青岛前湾港国际物流园，由普洛斯中国在境内的投资管理平台上海普洛斯统一运营，收入由青岛普洛斯开立的银行账户直接收取。

2、拟购入项目公司重要合同

根据普洛斯中国说明并经核查，青岛普洛斯已签署且截至 2022 年 12 月 31 日仍在履行的与拟购入基础设施资产运营相关的以及对外举借贷款相关的重大合同包括:

i. 青岛普洛斯与普洛斯青岛前湾港国际物流园截至 2022 年 12 月 31 日的全部 6 位承租人签署的租赁合同[7];

ii. 青岛普洛斯与青岛普逸新能源有限公司于 2021 年 5 月 17 日签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》，约定青岛普洛斯将普洛斯青岛前湾港国际物流园房屋屋顶出租予青岛普逸新能源有限公司用于运营分布式屋顶光伏电站项目;

iii. 青岛普洛斯与上海普洛斯于 2010 年 10 月 30 日签署的《管理咨询协议》（“青岛普洛斯原管理合同”），约定由上海普洛斯为青岛普洛斯提供咨询服务并收取服务费;

iv. 青岛普洛斯与普洛斯企发于 2022 年 1 月 1 日签署的《综合管理服务合同》（“青岛普洛斯原服务合同”），约定普洛斯企发为普洛斯青岛前湾港国际物流园提供资产及设施设备管理服务并收取服务费;

v. 青岛普洛斯与交通银行股份有限公司青岛分行（“交行青岛分行”）于 2019 年 10 月 22 日签署的编号为 55019070 号的《固定资产贷款合同》（“青岛普洛斯贷款合同”），约定交行青岛分行向青岛普洛斯提供本金金额为人民币 170,000,000 元的贷款，贷款期限自 2019 年 10 月 22 日至 2029 年 10 月 18 日止（“青岛普洛斯特定债务”）;

vi. 青岛普洛斯与交通银行股份有限公司青岛分行（“交行青岛分行”）于 2019 年 10 月 22 日签署的编号为抵字 55019070 号的《抵押合同》以及于 2021 年 11 月 5 日签署的编号为补抵字 55019070 号的《补充协议》（合称“青岛普洛斯抵押合同”），约定以普洛斯青岛前湾港国际物流园的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权为青岛普洛斯特定债务提供抵押担保。

根据普洛斯中国说明并经核查，青岛普洛斯拟签署并将要履行的与本次新购入基础设施项目相关的重大合同包括:

[7]不包括下述第 ii 项所述与青岛普逸新能源有限公司就普洛斯青岛前湾港国际物流园房屋屋顶出租事宜签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》。

i. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与上海普洛斯、各拟购入项目公司拟签署的《运营管理服务协议》，约定中金基金聘请上海普洛斯作为外部管理机构为中金基金（代表基础设施基金的利益）和拟购入基础设施项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取服务费；

ii. 普洛斯企发与青岛普洛斯拟签署的《物业服务合同》（“青岛普洛斯新服务合同”），约定由普洛斯企发为青岛普洛斯就普洛斯青岛前湾港国际物流园提供物业服务并收取物业服务费；根据青岛普洛斯新服务合同约定，该合同自专项计划设立日生效，自该合同生效之日起，青岛普洛斯原服务合同自动终止；

iii. 青岛普洛斯境外股东、青岛普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）拟签署的《青岛普洛斯股权转让协议》，约定青岛普洛斯境外股东根据《青岛普洛斯股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的青岛普洛斯 100%股权转让予中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）；

iv. 中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）与青岛普洛斯拟签署的《股东借款合同》（“《青岛普洛斯股东借款合同》”），约定第 2 期专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间向青岛普洛斯提供股东借款。

经核查，上述重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

拟购入基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。原始权益人、外部管理机构将积极督促拟购入项目公司根据各地房屋租赁主管部门要求，积极办理房屋租赁登记备案事宜。基金运作期内，拟购入项目公司如发生因基础设施资产租赁合同未办理租赁备案登记而被主管部门处以罚款的情形，外部管理机构承诺承担相应损失。

（二）拟购入项目公司二：鹤山普洛斯物流园有限公司

1、拟购入项目公司主营业务及经营模式

鹤山普洛斯于 2014 年 6 月 4 日设立，主要从事仓储服务，物流仓储设施的建设、经营及相关的咨询和服务。

鹤山普洛斯运营普洛斯江门鹤山物流园取得的运营收入主要为其基于与普洛斯江门鹤山物流园租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理服务费/综合管理服务费等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。2020-2022 年度，鹤山普洛斯实现营业收入分别为 2,707.47 万元、4,027.13 万元和 3,786.09 万元，净利润分别为-969.89 万元、604.31 万元和 1,181.99 万元。近三年，营业收入整体呈稳步增长趋势；2020 年度净利润较上一年下滑，主要系普洛斯江门鹤山物流园项二期项目于 2019 年建成后，营业成本增加所致；2021 年度及 2022 年，净利润稳步增长，总体经营情况良好。鹤山普洛斯持有普洛斯江门鹤山物流园，由普洛斯中国在境内的投资管理平台上海普洛斯统一运营，收入由鹤山普洛斯开立的银行账户直接收取。

2、拟购入项目公司重要合同

根据普洛斯中国说明并经核查，鹤山普洛斯已签署且截至 2022 年 12 月 31 日仍在履行的与拟购入基础设施资产运营相关的以及对外举借贷款相关的重大合同包括:

i. 鹤山普洛斯与普洛斯江门鹤山物流园截至 2022 年 12 月 31 日的全部 2 位承租人签署的租赁合同[8];

ii. 鹤山普洛斯与江门普枫新能源有限公司于 2020 年 4 月 13 日签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》，约定鹤山普洛斯将普洛斯江门鹤山物流园房屋屋顶出租予江门普枫新能源有限公司用于运营分布式屋顶光伏电站项目;

iii. 鹤山普洛斯与上海普洛斯于 2015 年 1 月 1 日签署的《管理咨询协议》（“鹤山普洛斯原管理合同”），约定由上海普洛斯为鹤山普洛斯提供咨询服务并收取服务费;

iv. 鹤山普洛斯与普洛斯企发于 2022 年 1 月签署的《综合管理服务合同》（“鹤山普洛斯原服务合同”），约定普洛斯企发为普洛斯江门鹤山物流园提供资产及设施设备管理服务并收取服务费;

v. 鹤山普洛斯与中国银行股份有限公司广州天河支行（以下简称“中行天河支行”）于 2018 年 5 月 22 日签署的编号为 GDK475860120180038 号《固定资产借款合同》及编号为 GDK475860120180038-1 号的《固定资产借款合同补

[8] 不包括下述第 ii 项所述与江门普枫新能源有限公司就普洛斯鹤山物流园房屋屋顶出租事宜签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》。

充合同》（统称为“鹤山普洛斯贷款合同 1”），约定中行天河支行向鹤山普洛斯提供本金金额为人民币 10,655 万元的贷款，贷款期限自实际提款日起 108 个月（“鹤山普洛斯特定债务 1”）；

vi. 鹤山普洛斯与中行天河支行于 2018 年 5 月 22 日签署的编号为 GDY475860120180006 号的《抵押合同》及 2020 年 5 月 7 日签署的编号为 DY475860120180006 号《主债权合同及不动产抵押合同》（统称为“鹤山普洛斯抵押合同”），合同约定鹤山普洛斯以普洛斯江门鹤山物流园的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权为鹤山普洛斯特定债务 1 提供抵押担保;

vii. 鹤山普洛斯与中行天河支行于 2018 年 5 月 22 日签署的编号为 GZY475860120180013 的《最高额质押合同》（“鹤山普洛斯质押合同”），合同约定鹤山普洛斯以普洛斯江门鹤山物流园一期项目租金收入的应收账款为鹤山普洛斯特定债务 1 提供质押担保。

viii. 鹤山普洛斯与普洛斯中国于 2018 年签署的《股东贷款协议》及于 2021 年签署的《股东贷款协议之补充协议一》（统称为“鹤山普洛斯贷款合同 2”，与鹤山普洛斯贷款合同 1 统称为“鹤山普洛斯贷款合同”），约定普洛斯中国向鹤山普洛斯提供本金金额为人民币 100,000,000 元的借款，贷款期限至 2024 年 7 月 20 日止（“鹤山普洛斯特定债务 2”，与鹤山普洛斯特定债务 1 统称为“鹤山普洛斯特定债务”）。

根据普洛斯中国说明并经核查，鹤山普洛斯拟签署并将要履行的与本次新购入基础设施项目相关的重大合同包括:

i. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与上海普洛斯、各拟购入项目公司拟签署的《运营管理服务协议》，约定中金基金聘请上海普洛斯作为外部管理机构为中金基金（代表基础设施基金的利益）和拟购入基础设施项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取服务费;

ii. 普洛斯企发与鹤山普洛斯拟签署的《物业服务合同》（“鹤山普洛斯新服务合同”），约定由普洛斯企发为鹤山普洛斯就普洛斯江门鹤山物流园提供物业服务并收取物业服务费；根据鹤山普洛斯新服务合同约定，该合同自第 2 期专项计划设立日生效，自该合同生效之日起，鹤山普洛斯原服务合同自动终止;

iii. 鹤山普洛斯境外股东、鹤山普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）拟签署的《鹤山普洛斯股权转让协议》，约定鹤山普洛斯境外股东根据《鹤山普洛斯股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的鹤山普洛斯 100%股权转让予中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）；

iv. 中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）与鹤山普洛斯拟签署的《股东借款合同》（“《鹤山普洛斯股东借款合同》”），约定第 2 期专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间向鹤山普洛斯提供股东借款。

经核查，上述重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

拟购入基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。原始权益人、外部管理机构将积极督促拟购入项目公司根据各地房屋租赁主管部门要求，积极办理房屋租赁登记备案事宜。基金运作期内，拟购入项目公司如发生因基础设施资产租赁合同未办理租赁备案登记而被主管部门处以罚款的情形，外部管理机构承诺承担相应损失。

（三）拟购入项目公司三：重庆普南仓储服务有限公司

1、拟购入项目公司主营业务及经营模式

重庆普南于 2011 年 11 月 15 日设立，主要从事仓储服务（不含危险化学品和危险废物）、工业设施的经营及相关咨询和管理服务。

重庆普南运营普洛斯（重庆）城市配送物流中心取得的运营收入主要为其基于与（重庆）城市配送物流中心租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理服务费/综合管理服务费等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。2020-2022 年度，重庆普南实现营业收入分别为 3,748.04 万元、3,890.58 万元和 3,757.63 万元，净利润分别为-2,177.05 万元、-2,823.28 万元和 381.50 万元。最近三年，重庆普南营业收入总体保持平稳，2020 及 2021 年重庆普南净利润为负主要由于资产原值较高，每年折旧摊销金额较大所致。

重庆普南持有普洛斯（重庆）城市配送物流中心，由普洛斯中国在境内的投资管理平台上海普洛斯统一运营，收入由重庆普南开立的银行账户直接收取。

2、拟购入项目公司重要合同

根据普洛斯中国说明并经核查，重庆普南已签署且截至 2022 年 12 月 31 日仍在履行的与拟购入基础设施资产运营相关的以及对外举借贷款[9]相关的重大合同包括:

i. 重庆普南与普洛斯（重庆）城市配送物流中心截至 2022 年 12 月 31 日的全部 16 位承租人签署的租赁合同[10];

ii. 重庆普南与上海普洛斯签署的《管理咨询协议》(“重庆普南原管理合同”)，约定由上海普洛斯为重庆普南提供咨询服务并收取服务费;

iii. 重庆普南与普洛斯企发于 2022 年 1 月 1 日签署的《综合管理服务合同》(“重庆普南原服务合同”)，约定普洛斯企发为普洛斯（重庆）城市配送物流中心提供资产及设施设备管理服务并收取服务费;

iv. 重庆普南与重庆普南境外股东于 2013 年 7 月 25 日签署的《股东贷款协议》、于 2014 年 10 月 11 日签署的《股东贷款协议之补充协议》、于 2017 年 7 月 5 日签署的《股东贷款协议之补充协议二》、于 2018 年 7 月 23 日签署的《股东贷款协议之补充协议三》、于 2021 年 4 月 9 日签署的《股东贷款协议之补充协议四》、于 2021 年 7 月 19 日签署的《股东贷款协议之补充协议五》以及于 2022 年 1 月 17 日签署的《股东贷款协议之补充协议六》，约定重庆普南境外股东向重庆普南提供本金金额为人民币 175,000,000 元的借款，贷款期限自 2021 年 7 月 24 日至 2024 年 7 月 24 日止（“重庆普南特定债务 1”);

v. 重庆普南与 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.于 2022 年 2 月 10 日签署的《股东贷款协议》、于 2022 年签署的《股东贷款协议之补充协议》，约定 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.向重庆普南提供本金金额为人民币 125,800,000 元的借款，贷款期限自 2022 年 2 月 15 日至 2027 年 2 月 14 日（“重庆普南特定债务 2”，与“重庆普南特定债务 1”统称为“重庆普南特定债务）。

根据普洛斯中国说明并经核查，重庆普南拟签署并将要履行的与本次新购入基础设施项目相关的重大合同包括:

[9]为免疑问，不包括截至 2022 年 12 月 31 日重庆普南虽已签署但尚未实际提款的对外举借贷款的贷款合同。
[10]包括根据普洛斯中国说明已于 2022 年 12 月份由合同签署双方达成协商一致并实际于 2023 年 1 月份签署的租赁合同。

i. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与上海普洛斯、各拟购入项目公司拟签署的《运营管理服务协议》，约定中金基金聘请上海普洛斯作为外部管理机构为中金基金（代表基础设施基金的利益）和拟购入基础设施项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取服务费；

ii. 普洛斯企发与重庆普南拟签署的《物业服务合同》（“重庆普南新服务合同”），约定由普洛斯企发为重庆普南就普洛斯（重庆）城市配送物流中心提供物业服务并收取物业服务费；根据重庆普南新服务合同约定，该合同自第 2 期资产支持专项计划设立日生效，自该合同生效之日起，重庆普南原服务合同自动终止；

iii. 重庆普南境外股东、重庆普南、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）拟签署的《重庆普南股权转让协议》，约定重庆普南境外股东根据《重庆普南股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的重庆普南100%股权转让予中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）；

iv. 中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）与重庆普南拟签署的《股东借款合同》（“《重庆普南股东借款合同》”），约定第 2 期资产支持专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间向重庆普南提供股东借款。

经核查，上述重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

拟购入基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。原始权益人、外部管理机构将积极督促拟购入项目公司根据各地房屋租赁主管部门要求，积极办理房屋租赁登记备案事宜。基金运作期内，拟购入项目公司如发生因基础设施资产租赁合同未办理租赁备案登记而被主管部门处以罚款的情形，外部管理机构承诺承担相应损失。

（四）调查结论

各拟购入项目公司运营相应的拟购入基础设施资产取得的运营收入主要为其基于与相应拟购入基础设施资产租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理服务费/综合管理服务费等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，营业收入及净利润

整体稳定持续。

报告期内，各拟购入项目公司持有仓储物流基础设施，由拟任外部管理机构的上海普洛斯统一运营，收入由拟购入项目公司开立的银行账户直接收取。

根据法律顾问的核查，拟购入项目公司已签署且正在履行或将要履行与拟购入基础设施资产运营或本次新购入基础设施项目的重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

三、利益冲突及关联交易

（一）利益冲突的情况

1、利益冲突的认定情况

原始权益人普洛斯中国及其同一控制下的关联方拟参与基础设施基金份额战略配售的比例不低于 20%；此外，原始权益人普洛斯中国实际控制的上海普洛斯将作为本基金和拟购入基础设施项目的外部管理机构，根据《运营管理服务协议》的约定为本基金及拟购入基础设施项目提供运营管理服务。

（1）与原始权益人的利益冲突

根据原始权益人普洛斯中国的说明，普洛斯中国及其同一控制下的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理了在基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（以下简称“竞品项目”），因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在同业竞争关系。

（2）与外部管理机构的利益冲突

原始权益人普洛斯中国实际控制的上海普洛斯作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，根据运营管理服务协议的约定为本基金及基础设施项目提供运营管理服务。根据外部管理机构的说明，在作为外部管理机构期间，其可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞

争关系。

2、原始权益人及控股股东、实际控制人控制的其他同类资产情况

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯中国及控股股东、实际控制人通过境内下属关联公司在中国境内、70 个地区市场投资、开发和管理 450 多个仓储物流等基础设施项目，仓储物流等物业总建筑面积约 4,936 万平方米。其中，截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯在山东运营管理物流仓储面积约 171 万平方米；在广东运营管理物流仓储面积约 236 万平方米；在重庆运营管理物流仓储面积约 149 万平方米。

就各原始权益人持有同类项目的盈利情况比较而言，本基金通过发售基金份额拟收购的拟购入基础设施项目在普洛斯同一区域的盈利水平如下表所示：

表 4-3-1-1：拟收购的拟购入基础设施项目在普洛斯同一区域的盈利水平

项目区位		山东	广东	重庆
本基金入池项目数量（个）		1	1	1
本基金入池项目仓储物流面积（平方米）		123,854.94	124,522.49	207,197.77
原始权益人在管的区域内其他项目	原始权益人及其关联方全资自持项目数量（个）	16	21	14
	原始权益人及其关联方全资自持项目仓储物流面积（平方米）	1,581,757.22	2,241,812.70	1,284,949.22
入池资产的平均盈利水平排名		8/17	16/22	6/15

其中：1）关于盈利水平，拟以 2020 年-2022 年平均营业收入/NLA 作为盈利水平的指标；2）盈利水平排名为该区域盈利水平指标排名，由高到低排序后的入池项目指标的排名，以入池资产平均排名/区域项目数量表示；3）平均盈利水平为原始权益人在该区域所有在管项目（含入池项目）的平均盈利指标。

（二）关联交易的情况

1、关联交易的合法合规性

根据普洛斯中国说明，各拟购入项目公司在借款、接受劳务及出租拟购入基础设施资产方面，存在关联收入及关联成本，涉及截至 2022 年 12 月 31 日仍在履行的与关联方签署的合同[11]如下：

(1) 青岛普洛斯

[11] 根据普洛斯中国说明，各拟购入项目公司将于本次扩募发行前收回全部提供给关联方的委托贷款（含本金及利息），故暂未披露各拟购入项目公司向其关联方提供委托贷款的相关情况。

i. 青岛普洛斯与上海普洛斯于 2010 年 10 月 30 日签署的青岛普洛斯原管理合同;

ii. 青岛普洛斯与普洛斯企发于 2022 年 1 月 1 日签署的青岛普洛斯原服务合同。

(2) 鹤山普洛斯

i. 鹤山普洛斯与上海普洛斯于 2015 年 1 月 1 日签署的鹤山普洛斯原管理合同;

ii. 鹤山普洛斯与普洛斯企发于 2022 年 1 月签署的鹤山普洛斯原服务合同;

iii. 鹤山普洛斯与江门普枫新能源有限公司于 2020 年 4 月 13 日签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》;

iv. 鹤山普洛斯与普洛斯中国于 2018 年、2021 年签署的鹤山普洛斯贷款合同 2。

(3) 重庆普南

i. 重庆普南与上海普洛斯签署的重庆普南原管理合同;

ii. 重庆普南与普洛斯企发于 2022 年 1 月 1 日签署的重庆普南原服务合同;

iii.重庆普南与重庆普南境外股东于 2013 年 7 月 25 日签署的《股东贷款协议》、于 2014 年 10 月 11 日签署的《股东贷款协议之补充协议》、于 2017 年 7 月 5 日签署的《股东贷款协议之补充协议二》、于 2018 年 7 月 23 日签署的《股东贷款协议之补充协议三》、于 2021 年 4 月 9 日签署的《股东贷款协议之补充协议四》、于 2021 年 7 月 19 日签署的《股东贷款协议之补充协议五》以及于 2022 年 1 月 17 日签署的《股东贷款协议之补充协议六》，约定重庆普南境外股东向重庆普南提供的借款本金金额为人民币 175,000,000 元，贷款期限自 2021 年 7 月 24 日至 2024 年 7 月 24 日止;

iv. 重庆普南与 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd. 于 2022 年 2 月 10 日签署的《股东贷款协议》、于 2022 年签署的《股东贷款协议之补充协议》，约定 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.向重庆普南提供本金金额为人民币 125,800,000 元的借款（即重庆普南特定债务 2）。

2、关联交易的定价公允性

根据模拟合并财务报表及相关附注，2022 年合并层面关联方提供的出租物业及提供劳务收入合计 20.52 万元，接受关联方劳务（不含关键管理人员薪酬）支出合计

1,996.46 万元，占汇总营业收入的比例分别为 0.17%、16.83%。

经核查，报告期内上海普洛斯为拟购入项目公司以及其他仓储物流项目提供服务并收取费用的标准基本一致。普洛斯企业发展（上海）有限公司为拟购入项目公司以及其他仓储物流项目提供服务并收取费用的标准基本一致。

经核查，江门普枫新能源有限公司作为关联方与鹤山普洛斯物流园有限公司于 2020 年 4 月 13 日签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》，该光伏电站屋顶租赁合同租金与同类租赁合同租金无偏离 20%以上的情况，且该等租金收入在报告期内占拟购入基础设施项目总营业收入的 0.05%、0.15%和 0.17%，不影响拟购入基础设施项目的市场化运营。

（三）相关利益冲突的防范机制

就上述业务竞争可能引发的利益冲突风险，原始权益人、上海普洛斯拟采取如下风险缓释措施:

（1）根据普洛斯中国出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，在普洛斯中国及其同一控制下的关联方持有基础设施基金份额超过 10%的期间内，对于普洛斯中国及其关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理的竞品项目，原始权益人承诺：普洛斯中国及其关联方将公平地对待其在中国境内以自有资金投资、持有或管理的物流仓储项目及基础设施基金所持有的物流仓储项目，不会将拟购入项目公司已取得的或本应由拟购入项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目，原始权益人不会、且将敦促关联方不得利用原始权益人及原始权益人同一控制下的关联方持有基础设施基金份额超过 10%的地位或利用该地位获得的信息作出不利于拟购入项目公司及拟购入基础设施资产而有利于其他以自有资金投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。此外，为了更好的防范利益冲突，原始权益人的实控人普洛斯集团设立了利益冲突委员会，利益冲突委员会将以平等和合理的方式在存在投资策略重叠的 REITs 或私募基金间进行资产分配决策;

（2）根据上海普洛斯出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，在其担任基础设施基金外部管理机构期间内，对于上海普洛斯或其关联方以自有资金投资及持有的或上海普洛斯运营管理的、在拟购入基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与拟购入基础设施资产存在

竞争关系的其他物流仓储物业项目（“竞品项目”），上海普洛斯承诺：上海普洛斯将公平地对待其自身或其关联方在中国境内所投资或管理的物流仓储项目及基础设施基金所持有的物流仓储项目，不会将拟购入项目公司已取得的或本应由拟购入项目公司取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞品项目。上海普洛斯不会，且将敦促关联方不得利用上海普洛斯作为外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于拟购入项目公司及拟购入基础设施资产而有利于其他上海普洛斯或其关联方所投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生；此外

（3）根据基金管理人、各拟购入项目公司与上海普洛斯签署的《运营管理服务协议》的约定，上海普洛斯进一步承诺其作为外部管理机构受委托从事拟购入基础设施项目运营管理，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动；其作为外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行《运营管理服务协议》项下职责出现利益冲突的，其作为外部管理机构应当事先通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其持有人的利益。

基于上述，财务顾问认为，原始权益人普洛斯中国、外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

（四）调查结论

根据原始权益人普洛斯中国的说明，普洛斯中国及其同一控制下的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理了在基础设施资产所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与基础设施资产存在竞争关系的其他物流仓储物业项目（以下简称“竞品项目”），因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在同业竞争关系。

原始权益人普洛斯中国实际控制的上海普洛斯作为本基金和基础设施项目的外部管理机构，在作为外部管理机构期间，其可能持续为境内竞品项目（包括但不限于原始权益人自持的或原始权益人关联方发起设立的私募基金所持有的竞品项目）提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系。

重庆普南与 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd. 于 2022 年 2 月 10 日签署的《股东

贷款协议》、于 2022 年签署的《股东贷款协议之补充协议》，约定 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.向重庆普南提供本金金额为人民币 125,800,000 元的借款，贷款期限自 2022 年 2 月 15 日至 2027 年 2 月 14 日（“重庆普南特定债务 2”，与“重庆普南特定债务 1”统称为“重庆普南特定债务”）；根据重庆普南与重庆普南境外股东于 2013 年 7 月 25 日签署的《股东贷款协议》及相关补充协议，约定重庆普南境外股东向重庆普南提供的借款本金金额为人民币 175,000,000 元，贷款期限自 2021 年 7 月 24 日至 2024 年 7 月 24 日止。就上述债务，在第 2 期专项计划设立后，计划管理人拟向重庆普南提供股东借款，用于定向偿还上述债务。在偿还完毕上述债务后，相应借款合同项下的债权债务关系将终止。上述债务清偿完毕为计划管理人向重庆普南境外股东支付股权转让价款的先决条件之一。

根据拟购入项目公司审计报告，报告期内各拟购入项目公司在借款、接受服务及出租拟购入基础设施资产方面，存在关联交易的情况。根据北京市海问律师事务所出具的法律意见，截至 2022 年 12 月 31 日仍在履行的关联交易相关合同项下的内容符合《普洛斯中国控股有限公司关联交易决策制度》的规定，且不违反中国法律的强制性规定，合法有效；该等关联交易定价不存在显失公允的情形。

经核查，报告期内上海普洛斯为拟购入项目公司以及其他仓储物流项目提供服务并收取费用的标准基本一致。普洛斯企业发展（上海）有限公司为拟购入项目公司以及其他仓储物流项目提供服务并收取费用的标准基本一致。部分拟购入项目公司与关联方签署的《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁合同》与同类租赁合同租金无偏离 20%以上的情况，且该等租金收入在报告期内占拟收购拟购入基础设施项目总营业收入的 0.05%、0.15%和 0.17%，不影响基础设施项目的市场化运营。

综上所述，财务顾问认为，原始权益人、外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的就业务竞争可能引发的利益冲突。

四、拟购入项目公司的财务状况分析

各拟购入项目公司近三年的单体财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。（详见附件：拟购入项目公司三年财务报表）

为了向财务报告使用者提供更有价值的信息，原始权益人编制了拟购入项目公司模拟合并财务报表，假设由原始权益人间接持有的 3 家拟购入项目公司于 2020 年 1 月 1 日已经成立，并于当日取得了对拟购入项目公司的控制权。

模拟合并财务报表系基于以下编制基础:

（1）模拟合并财务报表以拟购入项目公司在个别财务报表中的账面价值为基础进行加总，并于编制模拟合并财务报表时合并抵销拟购入项目公司之间的所有内部交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量;

（2）模拟合并财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目统一列报为“所有者权益”;

（3）除上述事项以外，模拟合并财务报表根据相关会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

拟购入项目公司模拟合并财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“毕马威华振审字第 2303498 号”的审计报告。

（一）模拟合并财务报表情况

拟购入项目公司模拟合并财务报表情况如下:

表 6-4-1-1：3 个拟购入项目公司模拟合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	56,326,260.17	24,424,733.03	20,108,114.22
应收账款	1,416,341.63	4,110,145.38	3,599,112.59
预付款项	4,635,480.83	-	-
其他应收款	129,119,243.20	114,143,237.06	108,547,656.66
其他流动资产	11,476,998.49	17,728,890.63	21,208,161.15
流动资产合计	**202,974,324.32**	**160,407,006.10**	**153,463,044.62**
非流动资产:			
长期应收款	-	-	-

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
投资性房地产[12]	1,008,115,927.92	1,056,490,455.09	1,108,282,359.38
长期待摊费用	-	117,115.10	32,182.95
递延所得税资产	7,345,683.40	8,152,475.66	15,528,673.28
非流动资产合计	**1,015,461,611.32**	**1,064,760,045.85**	**1,123,843,215.61**
资产总计	**1,218,435,935.64**	**1,225,167,051.95**	**1,277,306,260.23**
流动负债:			
应付账款	88,899.92	4,914,074.31	42,170,450.91
预收款项	273,705.85	525,965.98	334,369.26
应交税费	4,932,560.82	4,674,329.05	4,509,588.89
其他应付款	27,795,984.41	23,892,598.41	24,269,838.56
一年内到期的非流动负债	17,622,935.54	153,003,362.53	11,956,323.13
流动负债合计	**50,714,086.54**	**187,010,330.28**	**83,240,570.75**
非流动负债:			
长期借款	555,206,682.37	431,619,163.81	575,294,067.89
递延所得税负债	13,230.67	12,160.23	-
非流动负债合计	**555,219,913.04**	**431,631,324.04**	**575,294,067.89**
负债合计	**605,933,999.58**	**618,641,654.32**	**658,534,638.64**
所有者权益合计:	**612,501,936.06**	**606,525,397.63**	**618,771,621.59**
负债和所有者权益总计	**1,218,435,935.64**	**1,225,167,051.95**	**1,277,306,260.23**

表 6-4-1-2：3 个拟购入项目公司模拟合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	**118,627,833.88**	**111,115,504.30**	**88,583,968.22**
减：营业成本	-66,928,013.47	-65,730,381.58	-60,392,626.30
税金及附加	-18,464,656.62	-18,588,346.43	-15,768,520.77
管理费用	-6,492,229.66	-6,387,589.58	-5,568,917.94
财务费用	-30,689,172.49	-31,557,402.56	-27,456,243.46
其中：利息费用	32,732,249.49	33,017,898.94	28,875,099.58

[12] 拟购入项目公司单体报表的投资性房地产科目于 2022 年 1 月 1 日起由成本法计量变更为公允价值法计量，为了保持数据的可比性，上述合并报表中 2022 年的财务数据仍然保持成本法计量。

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
利息收入	1,817,305.60	1,527,724.15	1,589,880.39
加：其他收益	709,865.65	57,064.82	-
二、营业亏损	**-3,236,372.71**	**-11,091,151.03**	**-20,602,340.25**
加：营业外收入	-	-	700,000.00
三、亏损总额	**-3,236,372.71**	**-11,091,151.03**	**-19,902,340.25**
减：所得税费用	-4,648,088.86	-8,272,952.93	-2,906,061.41
四、净亏损	**-7,884,461.57**	**-19,364,103.96**	**-22,808,401.66**
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净亏损	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66
2.终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66
2.少数股东损益	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**-7,884,461.57**	**-19,364,103.96**	**-22,808,401.66**
归属于母公司股东的综合收益总额	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

表 6-4-1-3：3 个拟购入项目公司模拟合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量			
房产租赁收到的现金	134,916,970.17	117,495,067.32	91,983,707.43
收到的税费返还	1,294,082.75	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,746,033.66	5,767,645.27	4,917,706.57
经营活动现金流入小计	**138,957,086.58**	**123,262,712.59**	**96,901,414.00**
接受劳务支付的现金	-29,403,616.40	-22,365,329.02	-21,218,484.66
支付的各项税费	-24,087,339.39	-20,862,440.82	-19,551,905.84
支付其他与经营活动有关的现金	-7,216,133.79	-424,161.76	-2,817,668.96

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流出小计	**-60,707,089.58**	**-43,651,931.60**	**-43,588,059.46**
经营活动产生的现金流量净额	**78,249,997.00**	**79,610,780.99**	**53,313,354.54**
二、投资活动产生的现金流量:			
收回委托贷款收到的现金	-	20,000,000.00	119,000,000.00
取得利息收入收到的现金	1,810,430.73	1,462,888.26	1,525,794.83
投资活动现金流入小计	**1,810,430.73**	**21,462,888.26**	**120,525,794.83**
购建投资性房地产、无形资产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	-7,824,224.47	-38,657,928.90	-116,716,219.13
投资支付的现金	-	-	-107,000,000.00
发放委托贷款所支付的现金	-15,000,000.00	-26,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	**-22,824,224.47**	**-64,657,928.90**	**-223,716,219.13**
投资活动使用的现金流量净额	**-21,013,793.74**	**-43,195,040.64**	**-103,190,424.30**
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	13,861,000.00	7,117,880.00	13,870,200.00
取得借款收到的现金	128,669,278.39	34,120,678.04	65,222,478.68
收到其他与筹资活动有关的现金	5,027,358.49	-	-
筹资活动现金流入小计	**147,557,636.88**	**41,238,558.04**	**79,092,678.68**
偿还借款支付的现金	-149,605,842.75	-13,331,628.83	-8,832,602.84
偿付利息支付的现金	-23,494,317.89	-59,951,505.91	-19,870,243.89
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-1,641.51	-27,358.49
筹资活动现金流出小计	**-173,100,160.64**	**-73,284,776.25**	**-28,730,205.22**
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	**-25,542,523.76**	**-32,046,218.21**	**50,362,473.46**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**207,847.64**	**-52,903.33**	**-170,202.47**
五、现金及现金等价物净增加/（减少）额	**31,901,527.14**	**4,316,618.81**	**315,201.23**
加：期/年初现金及现金等价物余额	24,424,733.03	20,108,114.22	19,792,912.99
六、期/年末现金及现金等价物余额	**56,326,260.17**	**24,424,733.03**	**20,108,114.22**

（二）主要财务指标分析

1、资产情况

表 6-4-2-1：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表资产情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产主要科目：						
货币资金	56,326,260.17	4.62%	24,424,733.03	1.99%	20,108,114.22	1.57%
应收账款	1,416,341.63	0.12%	4,110,145.38	0.34%	3,599,112.59	0.28%
预付款项	4,635,480.83	0.38%	-	0.00%	-	0.00%
其他应收款	129,119,243.20	10.60%	114,143,237.06	9.32%	108,547,656.66	8.50%
其他流动资产	11,476,998.49	0.94%	17,728,890.63	1.45%	21,208,161.15	1.66%
流动资产合计	**202,974,324.32**	**16.66%**	**160,407,006.10**	**13.09%**	**153,463,044.62**	**12.01%**
非流动资产主要科目：						
长期应收款	-		-	0.00%	-	0.00%
投资性房地产	1,008,115,927.92	82.74%	1,056,490,455.09	86.23%	1,108,282,359.38	86.77%
长期待摊费用	-		117,115.10	0.01%	32,182.95	0.00%
递延所得税资产	7,345,683.40	0.60%	8,152,475.66	0.67%	15,528,673.28	1.22%
非流动资产合计	**1,015,461,611.32**	**83.34%**	**1,064,760,045.85**	**86.91%**	**1,123,843,215.61**	**87.99%**
资产总计	**1,218,435,935.64**	**100.00%**	**1,225,167,051.95**	**100.00%**	**1,277,306,260.23**	**100.00%**

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径资产总额总体保持稳定。2020 年末、2021 年末、2022 年末，3 个拟购入项目公司合并口径资产总额分别为 127,730.63 万元、122,516.71 万元和 121,843.59 万元，报告期内 3 个拟购入项目公司合并总资产规模整体保持稳定。

从资产结构分析，3 个拟购入项目公司均处于仓储物流行业，投资性房地产为其重要资产，资产中呈现出投资性房地产占比较高的特点。近三年，3 个拟购入项目公司合并口径流动资产占比分别为 12.01%、13.09%和 16.66%；非流动资产占比分别为 87.99%、86.91%和 83.34%；其中投资性房地产分别为 110,828.24 万元、105,649.05 万元和 100,811.59 万元，占资产总额的比重分别为 86.77%、86.23%和 82.74%。

表 6-4-2-2：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表应收账款情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款账龄						
1 年以内（含 1 年）	1,416,341.63	100.00%	4,110,145.38	100.00%	3,599,112.59	100.00%
小计	**1,416,341.63**	**100.00%**	**4,110,145.38**	**100.00%**	**3,599,112.59**	**100.00%**
减：坏账准备	0.00	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计（不含应收利息）	**1,416,341.63**	**100.00%**	**4,110,145.38**	**100.00%**	**3,599,112.59**	**100.00%**

近三年末，3 个拟购入项目公司合并口径应收账款分别为 359.91 万元、411.01 万元和 141.63 万元，当期资产总额占比分别为 0.28%、0.34%和 0.12%。最近三年末，3 个拟购入项目公司合并口径应收账款规模较 2021 年末、2020 年末有所下降。从应收账款账龄分析，截至 2022 年末，应收账款账龄均为 1 年以内（含 1 年）。

表 6-4-2-3：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表其他流动资产情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产类别						
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	2,703,723.22	23.56%	1,875,455.19	10.58%	504,380.46	2.38%
待抵扣和待认证的进项税	8,669,553.71	75.54%	15,687,480.75	88.49%	20,643,173.79	97.34%
预缴税费	-		77,636.45	0.44%	-	0.00%
其他	103,721.56	0.90%	88,318.24	0.50%	60,606.90	0.29%
合计	**11,476,998.49**	**100.00%**	**17,728,890.63**	**100.00%**	**21,208,161.15**	**100.00%**

近三年末，3 个拟购入项目公司合并口径其他流动资产分别为 2,120.82 万元、1,772.89 万元和 1,147.70 万元，主要由按直线法确认尚未结算的房产租赁收入和待抵扣和待认证的进项税构成，占当期资产总额分别为 1.66%、1.45%和 0.94%，最近一年末，其他流动资产减少主要由于待抵扣和待认证的进项税减少所致。

2、负债情况

表 6-4-2-4：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表负债情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债:						
应付账款	88,899.92	0.01%	4,914,074.31	0.79%	42,170,450.91	6.40%
预收款项	273,705.85	0.05%	525,965.98	0.09%	334,369.26	0.05%
应交税费	4,932,560.82	0.81%	4,674,329.05	0.76%	4,509,588.89	0.68%
其他应付款	27,795,984.41	4.59%	23,892,598.41	3.86%	24,269,838.56	3.69%
一年内到期的非流动负债	17,622,935.54	2.91%	153,003,362.53	24.73%	11,956,323.13	1.82%
流动负债合计	**50,714,086.54**	**8.37%**	**187,010,330.28**	**30.23%**	**83,240,570.75**	**12.64%**
非流动负债:						
长期借款	555,206,682.37	91.63%	431,619,163.81	69.77%	575,294,067.89	87.36%
递延所得税负债	13,230.67	0.00%	12,160.23	0.00%	-	0.00%
非流动负债合计	**555,219,913.04**	**91.63%**	**431,631,324.04**	**69.77%**	**575,294,067.89**	**87.36%**
负债合计	**605,933,999.58**	**100.00%**	**618,641,654.32**	**100.00%**	**658,534,638.64**	**100.00%**

近三年末，3 个拟购入项目公司合并口径负债规模分别为 65,853.46 万元、61,864.17 万元和 60,593.40 万元，整体处于较稳定水平。

从负债结构看，近三年末，流动负债占总负债的比重分别为 12.64%、30.23%和 8.37%；非流动负债占总负债的比重分别为 87.36%、69.77%和 91.63%；近两年，由于一年内到期的非流动负债减少，流动负债占总负债的比重有所下降，非流动负债占总负债的比重有所上升。报告期内，3 个拟购入项目公司合并口径的流动负债以应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主；非流动负债以长期借款为主。

表 6-4-2-5：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表其他应付款情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	-	0.00%	-	0.00%	3,500,334.93	14.42%
其他	27,795,984.41	100.00%	23,892,598.41	100.00%	20,769,503.63	85.58%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
合计	27,795,984.41	100.00%	23,892,598.41	100.00%	24,269,838.56	100.00%

近三年末，3 个拟购入项目公司合并口径其他应付款分别为 2,426.98 万元、2,389.26 万元和 2,779.60 万元。其中，应付利息分别为 350.03 万元、0 万元和 0 万元，占比分别为 14.42%、0.00%与 0.00%；其他项目主要包括关联方代垫款、租户押金、关联方管理费等，最近一年末关联方代垫款、关联方管理费的增加是其他应付款增长的主要原因。

3、收入及盈利水平

表 6-4-2-7：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表收入及盈利情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	118,627,833.88	111,115,504.30	88,583,968.22
营业成本	-66,928,013.47	-65,730,381.58	-60,392,626.30
营业亏损	-3,236,372.71	-11,091,151.03	-20,602,340.25
亏损总额	-3,236,372.71	-11,091,151.03	-19,902,340.25
净亏损	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66

（1）收入情况分析

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径营业收入构成情况如下表所示：

表 6-4-2-8：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表营业收入情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	118,627,833.88	111,115,504.30	88,583,968.22

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径营业收入分别为 8,858.40 万元、11,111.55 万元和 11,862.78 万元，营业收入总体呈稳步上涨趋势。

（2）营业成本分析

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径营业成本情况如下表所示：

表 6-4-2-9：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表营业成本情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业成本	-66,928,013.47	-65,730,381.58	-60,392,626.30

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径营业成本分别为 6,039.26 万元、6,573.04 万元和 6,692.80 万元，占营业收入合计的 68.18%、59.16%和 56.42%。

（3）主要费用占营业收入比例分析

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况如下：

表 6-4-2-10：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表各主要费用占营业收入比例

单位：元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧和摊销费用	-52,648,286.88	44.38%	-51,820,516.73	46.64%	-44,750,381.62	50.52%
财务费用	-30,689,172.49	25.87%	-31,557,402.56	28.40%	-27,456,243.46	30.99%
税金及附加	-18,464,656.62	15.57%	-18,588,346.43	16.73%	-15,768,520.77	17.80%
物业管理费	-13,787,243.34	11.62%	-13,443,412.33	12.10%	-11,883,707.87	13.42%
公共事业费	-266,277.52	0.22%	-159,603.08	0.14%	-3,292,651.61	3.72%
其他	-6,008,569.74	5.07%	-6,637,374.20	5.97%	-6,034,803.14	6.81%

从近三年拟购入项目公司各项成本占主营业务收入比例来看，各项成本支出占比总体保持稳定。

（4）盈利情况分析

表 6-4-2-11：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表盈利情况分析

单位：元

项目	2022 年度/2022 年末	2021 年度/2021 年末	2020 年度/2020 年末
营业收入	118,627,833.88	111,115,504.30	88,583,968.22
营业成本	-66,928,013.47	-65,730,381.58	-60,392,626.30
毛利率	43.58%	40.84%	31.82%
净亏损	-7,884,461.57	-19,364,103.96	-22,808,401.66
净资产收益率	-1.30%	-3.15%	-3.63%

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径毛利率分别为 31.82%、40.84%和 43.58%。最近两年毛利率略有提升，主要由于近两年拟购入项目公司营业收入增幅大于营业成本增幅所致。

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径净利润分别为-2,280.84 万元、-1,936.41 万元和-788.45 万元；合并口径净资产收益率分别为-3.63%、-3.15%和-1.30%，主要由于部分项目在过去三年中存在分期建设的新完工部分，同时三年按成本法记投资性房地产，因而存在较大的折旧摊销所致。

4、现金流量分析

表 6-4-2-12：3 个拟购入项目公司模拟合并财务报表现金流量分析

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	138,957,086.58	123,262,712.59	96,901,414.00
经营活动现金流出小计	-60,707,089.58	-43,651,931.60	-43,588,059.46
经营活动产生的现金流量净额	**78,249,997.00**	**79,610,780.99**	**53,313,354.54**
投资活动现金流入小计	1,810,430.73	21,462,888.26	120,525,794.83
投资活动现金流出小计	-22,824,224.47	-64,657,928.90	-223,716,219.13
投资活动使用的现金流量净额	**-21,013,793.74**	**-43,195,040.64**	**-103,190,424.30**
筹资活动现金流入小计	147,557,636.88	41,238,558.04	79,092,678.68
筹资活动现金流出小计	-173,100,160.64	-73,284,776.25	-28,730,205.22
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	**-25,542,523.76**	**-32,046,218.21**	**50,362,473.46**

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径经营活动现金流入总额分别为 9,690.14 万元、12,326.27 万元和 13,895.71 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 5,331.34 万元、7,961.08 万元和 7,825.00 万元。报告期内，经营活动现金流入总额与营业收入变动趋势以及经营活动产生的现金流量净额与净利润变动趋势基本保持一致，均呈现上升趋势。

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径投资活动产生的现金流量净额分别为-10,319.04 万元、-4,319.50 万元和-2,101.38 万元，2021 年投资活动现金流量净额增加主要系投资活动产生的现金流出减少，近三年投资活动现金流出主要系购建投资性房地产、无形资产、固定资产和其他长期资产所支付现金。

近三年，3 个拟购入项目公司合并口径筹资活动产生的现金流量净额分别为 5,036.25 万元、-3,204.62 万元和-2,554.25 万元。2021 年筹资活动现金流量净额变化较大主要由于当年度取得借款收到的现金数量变少，并且偿还借款支付的现金数量增加所致。

5、对外借款

根据普洛斯中国说明并经审阅相关拟购入项目公司对外借款合同[13]，截至 2022 年 12 月 31 日，除（i）青岛普洛斯存在一笔债权人为交行青岛分行的青岛普洛斯特定债务；（ii）鹤山普洛斯存在两笔债权人分别为中行天河支行及普洛斯中国的鹤山普洛斯特定债务；以及（iii）重庆普南存在两笔债权人分别为重庆普南境外股东及 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.的重庆普南特定债务外，拟购入项目公司不存在其他对外举借贷款[14]的情形。

就上述青岛普洛斯特定债务、鹤山普洛斯特定债务与重庆普南特定债务（单称或统称为“拟购入项目公司特定债务”），相关债权人交行青岛分行及中行天河支行已分别出具交行青岛分行同意函及中行天河支行同意函，分别同意青岛普洛斯、鹤山普洛斯提前偿还青岛普洛斯贷款合同、鹤山普洛斯贷款合同 1 项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并协助办理相应的抵押/质押担保注销登记手续；鹤山普洛斯提前偿还债权人为普洛斯中国的鹤山普洛斯特定债务 2、重庆普南提前偿还债权人分别为重庆普南境外股东、GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd.的重庆普南特定债务 1 及重庆普南特定债务 2 均不需要取得相应债权人的事先同意。

就上述拟购入项目公司特定债务的清偿，相应拟购入项目公司签署的《第 2 期专项计划股东借款合同》约定，第 2 期资产支持专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间一次性或分期向相应拟购入项目公司提供股东借款，用于定向偿还拟购入项目公司特定债务以及支付相应拟购入项目公司应付股东分红款及预提所得税（如涉及）等合同约定用途。在相关拟购入项目公司偿还完毕相应的拟购入项目公司特定债务后，相应借款合同项下的债权债务关系将终止。根据相应拟购入项目公司签署的《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，相应拟购入项目公司特定债务清偿完

[13] 为免疑问，不包括截至 2022 年 12 月 31 日重庆普南虽已签署但尚未实际提款的对外举借贷款的贷款合同。
[14] 为免疑问，不包括截至 2022 年 12 月 31 日重庆普南虽已签署但尚未实际提款的对外举借贷款的贷款合同项下的借款。

毕为计划管理人向对应拟购入项目公司境外股东支付股权转让价款的先决条件之一。相应《第 2 期专项计划股东借款合同》及《第 2 期专项计划股权转让协议》约定的上述拟购入项目公司特定债务偿还安排符合《基础设施基金指引》第二十八条规定。

（三）基础设施项目模拟汇总净资产表情况

1、模拟汇总净资产表编制的原因和目的

鉴于拟购入项目公司于报告期后、权利义务转移日前拟发生利润分配及部分关联款项清偿等调整事项，为模拟经上述调整后的截至报告期末的报表情况以及模拟合并入中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金截至报告期末的报表情况，基于若干假设编制了的于 2022 年 12 月 31 日的中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司的模拟汇总净资产表（以下简称“模拟汇总净资产表”），由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对上述模拟汇总净资产表进行了审阅，并出具了编号为“毕马威华振专字第 2300730 号”的审阅报告。

2、模拟汇总净资产表的编制基础、方法和假设

假设于 2022 年 12 月 31 日即已完成中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的扩募，并已由中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金取得拟购入项目公司的控制权并完成整合-“模拟合并日”，并自此将中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金及拟购入项目公司视为合并主体-“模拟合并”。

（1）拟购入项目公司模拟汇总净资产表编制方法和假设

拟购入项目公司历史财务信息中相关资产与负债以其在经审计财务报表中的账面价值为基础，经内部交易及余额抵消（如有），并按照下述假设进行调整后编制而成。

1）收回拟购入项目公司提供给关联方的委托贷款（含本金及利息）

假设拟购入项目公司已于 2022 年 12 月 31 日收回全部提供给关联方的委托贷款（含本金及利息）。据此，模拟汇总财务报表调减其他应收款人民币 128,749,243.20 元，调增货币资金人民币 128,749,243.20 元。

2）支付拟购入项目公司截至 2022 年 12 月 31 日的应交税费和其他应付款-应付关联方管理费和往来款

假设拟购入项目公司已于 2022 年 12 月 31 日全部支付了应付原始权益人控股的其他企业的管理费、往来款及应交税费（不包含因宣告股利而产生的代扣代缴税费）。据此，模拟汇总财务报表调减其他应付款人民币 6,210,337.06 元，调减应交税费人民币 11,448,039.01 元，调减货币资金人民币 17,658,376.07 元。

3）对拟购入项目公司截至 2021 年末的未分配利润执行利润分配

假设拟购入项目公司对 2021 年 12 月 31 日的未分配利润执行分配，包括计提盈余公积人民币 34,114,622.53 元，宣告现金股利分配人民币 2,461,591.78 元并以货币资金支付，包含代扣代缴所得税人民币 246,159.18 元。

4）对拟购入项目公司投资性房地产会计政策变更导致的增值金额执行利润分配

假设拟购入项目公司已于 2022 年 1 月 1 日发生会计政策变更，将投资性房地产从成本模式计量改为公允价值模式计量。假设项目公司对 2022 年 1 月 1 日会计政策变更导致的投资性房地产增值金额形成的未分配利润执行分配，具体包括计提盈余公积人民币 34,114,622.53 元，宣告利润分配人民币 307,031,602.83 元形成应付项目公司原始权益人的应付利润分配余额，并通过向 2 期专项计划取得长期股东借款人民币 307,031,602.83 元从而支付利润分配，其中包含代扣代缴所得税人民币 30,703,160.29 元。

前述 1）—4）完成后，根据各拟购入项目公司模拟净资产表，经内部交易及余额抵消（如有），编制拟购入项目公司模拟汇总净资产表。

（2）模拟汇总净资产表编制方法和假设

基于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金截至 2022 年 12 月 31 日经审计合并资产负债表，模拟合并拟购入项目公司模拟汇总净资产表，进行简单加总，经内部交易及余额抵消（如有），编制模拟汇总净资产表。

模拟汇总财务报表未考虑上述交易可能产生的中介费用、流转税等其他交易费用的影响。

除上述事项和假设以外，模拟汇总净资产表根据相关会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

3、拟购入项目模拟汇总净资产表

拟购入项目公司根据前述编制假设和方法编制后，拟购入项目模拟汇总净资产表如下：

表 6-4-3-1：拟购入项目模拟汇总净资产表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日
货币资金	164,955,535.52
应收账款	1,416,341.63
投资性房地产	1,572,647,646.85
其他资产	16,482,479.32
资产总计	**1,755,502,003.32**
应付账款	88,899.92
应交税费	30,703,160.29
一年内到期的非流动负债	17,622,935.54
长期借款	555,206,682.37
递延所得税负债	121,440,876.20
其他负债	298,187,795.73
负债合计	**1,023,250,350.05**
所有者权益合计	**732,251,653.27**
负债和所有者权益合计	**1,755,502,003.32**

4、模拟汇总净资产表

如本节前段所述，中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金截至 2022 年 12 月 31 日报表与拟购入项目公司模拟汇总净资产表汇总后，经内部交易及余额抵消（如有），模拟汇总净资产表如下：

表 6-4-3-2：模拟汇总净资产表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日
货币资金	646,760,313.09
应收账款	6,380,031.21
投资性房地产	6,530,223,462.40
固定资产	5,840.83
商誉	1,171,343,517.94

项目	2022 年 12 月 31 日
其他资产	45,598,556.60
资产总计	**8,400,311,722.07**
应付账款	8,401,420.14
应付管理人报酬	30,743,539.48
应付托管费	583,499.95
应交税费	43,292,646.05
一年内到期的非流动负债	17,622,935.54
长期借款	555,206,682.37
递延所得税负债	1,065,376,462.72
其他负债	351,673,955.63
负债合计	**2,072,901,141.88**
所有者权益合计	**6,327,410,580.19**
负债和所有者权益合计	**8,400,311,722.07**

五、期后事项

（一）拟购入项目公司的运营管理安排

本基金经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入基础设施项目等相关法律法规允许的用途。

拟购入项目公司纳入本基金后，拟购入项目公司作为基金持有拟购入基础设施资产的特殊目的载体，根据《公司章程》设置符合《公司法》等规定的最低人数，不设董事会，公司法定代表人由执行董事担任。拟购入项目公司法定代表人、执行董事、监事由基金管理人指定人员担任。

本基金运作过程中，基金管理人将继续按照法律法规规定和《基金合同》约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，上海普洛斯作为本基金首次发售时委托的外部管理机构，将继续受托作为外部管理机构负责本次扩募发售拟购入的基础设施项目的部分运营管理职。基金管理人、上海普洛斯已与各拟购入项目公司就本基金签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

本基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将继续按照法律法规规定，并依据《基金合同》《基金托管协议》《专项计划托管协议》，以及与基金管理人、专项计划管理人、拟购入项目公司签署的《账户监督协议》，监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（二）拟购入项目交割安排

中金公司作为计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）签署股权转让协议，资产交割的主要安排流程如下:

1、拟购入项目公司股东与中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）及其他相关方签署《第 2 期专项计划股权转让协议》，《第 2 期专项计划股权转让协议》自签署之日成立，自第 2 期专项计划设立日生效。

2、基金扩募及第 2 期专项计划正式设立；基金认购第 2 期专项计划的全部基础设施资产支持证券；中金基金与原始权益人完成物件交割；基金通过第 2 期专项计划成为各拟购入项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。第 2 期专项计划设立日为权利义务转移日。

3、拟购入项目公司完成项目工商登记变更，由中金公司（代表第 2 期专项计划份额持有人的利益）登记为拟购入项目公司股东。

4、第 2 期专项计划向各拟购入项目公司发放股东借款，用于（1）拟购入项目公司向原股东支付分红款及预提所得税（“拟购入项目公司分红”）；（2）偿付拟购入项目公司借款本金及其应付利息（如有）（“拟购入项目公司特定债务”）。

5、根据相关银行出具的《同意函》，同意相关拟购入项目公司提前偿还相关贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自贷款清偿次日起的约定时间内协助相关拟购入项目公司向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。根据相应拟购入项目公司拟签署的《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，相应拟购入项目公司特定债务清偿完毕、特定担保已经全部解除并已办理完毕相关资产抵押/应收账款质押登记注销手续为计划管理人向对应拟购入项目公司境外股东支付股权转让价款的先决条件之一。

6、第 2 期专项计划向拟购入项目公司原股东支付股权转让价款。

上述安排为根据相关监管规定拟定的步骤和流程，未来交割的实际操作过程中将根据有关机构的实际要求办理。

第七章 拟购入基础设施资产

一、拟购入基础设施资产概览

拟购入基础设施资产由 3 个仓储物流园组成，与本基金已持有基础设施资产为同一类型。拟购入基础设施资产建筑面积合计约 451,631.13 平方米，可租赁面积 455,575.20 平方米，2022 年 12 月末时点平均出租率为 87.46%。戴德梁行对拟购入基础设施资产进行了评估，并出具了拟购入基础设施资产的估价报告。报告显示拟购入基础设施资产截至 2022 年 12 月 31 日合计估值约 15.72 亿元，平均估值单价 3,481 元/平方米。拟购入基础设施资产基本情况如下表所示：

表 7-1-1：拟购入基础设施资产基本情况

序号	项目名称	项目所在地	建筑面积（平方米）	可租赁面积[1]（平方米）	截至 2022 年 12 月末时点出租率	截至 2022 年 12 月 31 日估值（万元）	估值单价（元/平方米）[2]	估值占比
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	山东省青岛市	120,756.01	123,854.94	98.19%	56,200	4,654	35.75%
2	普洛斯江门鹤山物流园	广东省江门市	121,335.29	124,522.49	85.70%	50,800	4,187	32.32%
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	重庆市	209,539.83	207,197.77	82.11%	50,200	2,396	31.93%
合计			**451,631.13**	**455,575.20**	**87.46%**	**157,200**	**3,481**	**100.00%**

注 1：可租赁面积为以产权方提供之《项目情况说明》《租赁明细表》以及《租赁合同》等资料统计所得；
注 2：估值单价=估值/建筑面积，取整至个位。

本基金本次新购入基础设施项目中的拟购入基础设施资产类型为仓储物流基础设施，与《招募说明书》记载的本基金首次发售已购入并间接持有的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及普洛斯淀山湖物流园为同一类型。符合《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》第五条第三项规定的申请新购入基础设施项目的条件。

二、拟购入基础设施资产的权属情况

（一）资产权属情况

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

普洛斯青岛前湾港国际物流园位于中国山东省青岛市前湾保税港区，目前由青岛普洛斯持有。根据普洛斯中国说明，普洛斯青岛前湾港国际物流园分为三期开发建设，一期、二期、三期项目均已竣工并已取得权利人登记在青岛普洛斯名下的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计为 120,756.01 平方米，其中一期项目产证证载建筑面积共计为 57,511.03 平方米，二期项目产证证载建筑面积共计为 45,220.27 平方米，三期项目产证证载建筑面积共计为 18,024.71 平方米。

青岛普洛斯已就普洛斯青岛前湾港国际物流园一期、二期、三期项目取得了如下《不动产权证书》:

表 7-2-1-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途/房屋用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
1	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第0000166号	仓储/仓储	青岛前湾保税港区月湾路5号	193,619.00	2057年9月17日	57,511.03	仓储

表 7-2-1-2：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途/房屋用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
1	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第0000167号	仓储用地/仓储（根据该《不动产权证书》附记页记载，房屋用途具体包括仓储、门卫及自行车棚）	青岛前湾保税港区月湾路7号	193,619.00	2057年9月17日	45,220.27	仓储

表 7-2-1-3：普洛斯青岛前湾港国际物流园三期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途/房屋用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
1	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第	仓储用地/仓储（根据该《不动产权证书》附记	青岛前湾保税港区月湾路8号	36,682.00	2057年9月17日	18,024.71	仓储

序号	证号	土地用途/房屋用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
	0000170 号	页记载，房屋用途具体包括仓储、门卫）					

2、普洛斯江门鹤山物流园

普洛斯江门鹤山物流园位于中国广东省江门市鹤山市，目前由鹤山普洛斯持有并运营。根据普洛斯中国说明，普洛斯江门鹤山物流园分为两期开发建设，一期、二期项目均已竣工并已取得权利人登记在鹤山普洛斯名下的《不动产权证书》。产证证载房屋建筑面积为 121,335.29 平方米。

鹤山普洛斯已就普洛斯江门鹤山物流园一期、二期项目取得了如下《不动产权证书》:

表 7-2-1-4：普洛斯江门鹤山物流园一期、二期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途/房屋用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
1	粤（2020）鹤山市不动产权第 0007014 号	仓储用地/仓库等（根据该《不动产权证书》附记页记载，房屋用途具体包括仓库、单车房及其它）	鹤山市沙坪街道汇通路 6 号之四等	225,122.66	2065 年 2 月 12 日	121,335.29	仓储用地/仓库等

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

普洛斯（重庆）城市配送物流中心位于中国重庆市巴南区，目前由重庆普南持有并运营。普洛斯（重庆）城市配送物流中心分为三期开发建设，一期、二期、三期项目均已竣工并已取得权利人登记在重庆普南名下的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计为 209,539.83 平方米，其中一期项目产证证载建筑面积共计为 80,061.43 平方米，二期项目产证证载建筑面积共计为 74,090.10 平方米，三期项目产证证载建筑面积共计为 55,388.30 平方米。

重庆普南已就普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期、二期、三期项目取得了如下《不动产权证书》。

表 7-2-1-5：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
1	渝（2020）巴南区不动产权第 000204457 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A1	377,003	2063 年 2 月 27 日止	12,581.76	工业
2	渝（2020）巴南区不动产权第 000204529 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A2	377,003	2063 年 2 月 27 日止	13,195.41	工业
3	渝（2020）巴南区不动产权第 000204815 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A3	377,003	2063 年 2 月 27 日止	13,195.41	工业
4	渝（2020）巴南区不动产权第 000204853 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A4	377,003	2063 年 2 月 27 日止	12,578.36	工业
5	渝（2020）巴南区不动产权第 000204877 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A5	377,003	2063 年 2 月 27 日止	14,573.42	工业
6	渝（2020）巴南区不动产权第 000204911 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A6	377,003	2063 年 2 月 27 日止	13,874.74	工业
7	渝（2020）巴南区不动产权第 000205209 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号门卫 1	377,003	2063 年 2 月 27 日止	32.08	其他
8	渝（2020）巴南区不动产权第 000205262 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号门卫 2	377,003	2063 年 2 月 27 日止	30.25	其他
合计	-	-	-	**377,003**	-	**80,061.43**	-

表 7-2-1-6：普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
1	渝（2018）巴南区不动产权第 000259430 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-1	377,003	2063 年 2 月 27 日止	15,474.47	工业

序号	证号	土地用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
2	渝（2018）巴南区不动产权第 000259619 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-2	377,003	2063 年 2 月 27 日止	21,067.87	工业
3	渝（2018）巴南区不动产权第 000260089 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-3	377,003	2063 年 2 月 27 日止	18,406.46	工业
4	渝（2018）巴南区不动产权第 000308763 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-4	377,003	2063 年 2 月 27 日止	19,072.60	工业
5	渝（2018）巴南区不动产权第 000308794 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 31 号门卫 4	377,003	2063 年 2 月 27 日止	68.70	其他
合计	-	-	-	**377,003**	-	**74,090.10**	-

表 7-2-1-7：普洛斯（重庆）城市配送物流中心三期项目《不动产权证书》情况

序号	证号	土地用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
1	渝（2018）巴南区不动产权第 000269127 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-5	377,003	2063 年 2 月 27 日止	17,594.97	工业
2	渝（2018）巴南区不动产权第 000257447 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-6	377,003	2063 年 2 月 27 日止	20,882.82	工业
3	渝（2018）巴南区不动产权第 000308859 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-7	377,003	2063 年 2 月 27 日止	8,758.36	其他（该房屋用途第 1 层为其它，2-6 层为集体宿舍；该房为配套修建的集体宿舍、食堂）
4	渝（2018）巴南区不动产权第 000270515	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-9	377,003	2063 年 2 月 27 日止	8,077.79	集体宿舍

序号	证号	土地用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	房屋面积（㎡）	房屋用途
	号						
5	渝（2018）巴南区不动产权第 000270851 号	仓储用地	巴南区南彭公路物流基地 33 号门卫 3	377,003	2063 年 2 月 27 日止	74.36	其他
合计	-	-	-	**377,003**	-	**55,388.30**	-

（二）权利负担及解除安排

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

根据青岛普洛斯与交行青岛分行签署的《固定资产贷款合同》（“青岛普洛斯贷款合同、”）、《抵押合同》及其《补充协议》（合称“青岛普洛斯抵押合同”）及 2023 年 1 月 6 日于中国（山东）自由贸易试验区青岛片区自然资源局打印的证明编号为 230106IRP01734170、230106DN801734175、230106EG901734180 号的《青岛市不动产登记信息》记载，青岛普洛斯已将普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给交行青岛分行，并已办理抵押登记（“普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担”），用于担保青岛普洛斯在前述青岛普洛斯贷款合同项下的贷款。

就前述普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担，青岛普洛斯与计划管理人（代表第 2 期专项计划）签署的《股东借款合同》约定，第 2 期专项计划设立后，计划管理人拟以募集资金向青岛普洛斯提供股东借款，用于定向偿还青岛普洛斯特定债务（即青岛普洛斯在前述青岛普洛斯贷款合同项下的贷款）等合同约定用途。根据交行青岛分行出具的《同意函》（“交行青岛分行同意函”），交行青岛分行同意青岛普洛斯提前偿还青岛普洛斯贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），青岛普洛斯汇入全部上述款项次日起 5 个工作日内，将全部贷款清偿完毕（为交行青岛分行贷款项下的贷款清偿日），并自贷款清偿次日起的 5 个工作日内协助青岛普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。根据青岛普洛斯境外股东、青岛普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的

利益）签署的《青岛普洛斯股权转让协议》约定，普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担全部解除，并已办理完毕相关抵押登记注销手续是中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）向青岛普洛斯境外股东支付股权收购价款的前提条件之一。

截至本财务顾问报告签署之日，除普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担外，普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，普洛斯青岛前湾港国际物流园权属清晰。

2、普洛斯江门鹤山物流园

根据鹤山普洛斯与中行天河支行签署的《固定资产借款合同》及《固定资产借款合同补充合同》（统称为“鹤山普洛斯贷款合同 1”）、《抵押合同》及《主债权合同及不动产抵押合同》（统称为“鹤山普洛斯抵押合同”）、《最高额质押合同》（“鹤山普洛斯质押合同”）及查档编号为 G20230216-00713 号的《鹤山市不动产登记信息查询》记载、动产融资统一登记公示系统（https://www.zhongdengwang.org.cn/）的公示信息，鹤山普洛斯已将普洛斯江门鹤山物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给中行天河支行，并已办理抵押登记；已将普洛斯江门鹤山物流园一期项目租金收入的应收账款质押给中行天河支行，并已办理质押登记（统称为“普洛斯江门鹤山物流园资产负担”），用于担保鹤山普洛斯在前述鹤山普洛斯贷款合同 1 项下的借款。

就前述普洛斯江门鹤山物流园资产负担，鹤山普洛斯与计划管理人（代表第 2 期专项计划）签署的《股东借款合同》约定，第 2 期专项计划设立后，计划管理人拟以募集资金向鹤山普洛斯提供股东借款，用于定向偿还鹤山普洛斯特定债务（包括鹤山普洛斯在前述鹤山普洛斯贷款合同项下的贷款）等合同约定用途。根据中行天河支行出具的《同意函》，中行天河支行同意鹤山普洛斯并办理相应股权变更的工商登记手续；同意鹤山普洛斯提前偿还鹤山普洛斯贷款合同 1 项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自借款清偿日起的 10 个工作日内协助鹤山普洛斯向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，办理完毕应收账款质押登记注销手续，并将后续持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。根据鹤山普洛斯境外股东、鹤山普洛斯、上海普洛斯与中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）签署的《鹤山普洛斯股权转让协议》约定，

普洛斯江门鹤山物流园资产负担全部解除，并已办理完毕相关抵质押登记注销手续是中金公司（代表第 2 期资产支持专项计划的利益）向鹤山普洛斯境外股东支付股权收购价款的前提条件之一。

截至本财务顾问报告签署之日，除普洛斯江门鹤山物流园资产负担外，普洛斯江门鹤山物流园的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，普洛斯江门鹤山物流园物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，普洛斯江门鹤山物流园权属清晰。

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

截至本财务顾问报告签署之日，普洛斯（重庆）城市配送物流中心物业的房屋所有权及其对应的土地使用权均未被设置担保物权，普洛斯（重庆）城市配送物流中心物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，普洛斯（重庆）城市配送物流中心权属清晰。

（三）经营资质

经核查，拟购入项目公司经营拟购入基础设施资产的主要方式为将物流园物业对外出租用于物流仓储及配套用途，拟购入项目公司从事前述业务无需取得特别的经营资质。

（四）调查结论

1、拟购入基础设施资产权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记。拟购入项目公司拥有相应拟购入基础设施资产的不动产权属证书，为该等拟购入基础设施资产的合法使用权人和/或所有权人;

2、除前述“普洛斯青岛前湾港国际物流园资产负担”、“普洛斯江门鹤山物流园资产负担”之外，拟购入基础资设施资产或拟购入项目公司股权无其他附着债务等他项权利，未发现拟购入基础设施资产物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形;

3、各拟购入项目公司从事将其持有的相应拟购入基础设施资产对外出租用于物流仓储及配套用途的业务无需取得特别的经营资质。

三、拟购入基础设施资产的合法合规性

（一）项目审批、核准或备案情况

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

表 7-3-1-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容	
项目审批、核准或备案	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流项目核准的通知》（青开发改规划发[2007]22 号）	青岛经济技术开发区发展和改革局/青岛市黄岛区发展和改革局	建设地址： 建设内容： 投资总额：	青岛经济技术开发区南港区 建设仓储物流设施 115,151 平方米，占地面积 230,301 平方米 3,000 万美元
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000013）	青岛前湾保税港区发展和改革局	建设地点： 建设内容及规模： 投资总额：	保税港区保税港区镇（街道）同江路/街 572 号 项目总建筑面积 126,000 平方米，由 7 栋物流仓库和门卫室、物业及设备用房组成，其中一期已建 3 栋物流仓库和门卫、物业及设备用房，建筑面积 60,137 平方米；二期拟建 4 栋物流仓库和门卫及自行车棚等附属设施，建筑面积 65,863 平方米 项目总投资 38,000 万元（折合 6,000 万美元）

表 7-3-1-2：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容	
项目审批、核准或备案	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流项目核准的通知》（青开发改规划发[2007]22 号）	青岛经济技术开发区发展和改革局/青岛市黄岛区发展和改革局	建设地址： 建设内容： 投资总额：	青岛经济技术开发区南港区 建设仓储物流设施 115,151 平方米，占地面积 230,301 平方米 3,000 万美元
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000010）	青岛前湾保税港区发展和改革局	建设地点： 建设内容及规模： 投资总额：	保税港区保税港区镇（街道）同江路/街 572 号 新建 3 栋物流仓库，总建筑面积约 46,748 平方米 15,476.00 万元（折合 2302.98 万美元）
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000013）	青岛前湾保税港区发展和改革局	建设地点：	保税港区保税港区镇（街道）同江路/街 572 号

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			建设内容及规模: 项目总建筑面积 126,000 平方米，由 7 栋物流仓库和门卫室、物业及设备用房组成，其中一期已建 3 栋物流仓库和门卫、物业及设备用房，建筑面积 60,137 平方米；二期拟建 4 栋物流仓库和门卫及自行车棚等附属设施，建筑面积 65,863 平方米 **投资总额:** 项目总投资 38,000 万元（6,000 万美元）

表 7-3-1-3：普洛斯青岛前湾港国际物流园三期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
项目审批、核准或备案	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流项目核准的通知》（青开发改规划发[2007]22 号）	青岛经济技术开发区发展和改革局/青岛市黄岛区发展和改革局	**建设地址:** 青岛经济技术开发区南港区 **建设内容:** 建设仓储物流设施 115,151 平方米，占地面积 230,301 平方米 **投资总额:** 3,000 万美元
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000011）	青岛前湾保税港区发展和改革局	**建设地点:** 保税港区保税港区镇（街道）大涧山路西、南港一号路以北 **建设内容及规模:** 新建物流仓库 1 栋和门卫、自行车棚等附属设施，总建筑面积 19,100 平方米 **投资总额:** 6,564.00 万元（折合 938.08 万美元）
	《外商投资项目备案证明》（2019-370211-59-03-000013）	青岛前湾保税港区发展和改革局	**建设地点:** 保税港区保税港区镇（街道）同江路/街 572 号 **建设内容及规模:** 项目总建筑面积 126,000 平方米，由 7 栋物流仓库和门卫室、物业及设备用房组成，其中一期已建 3 栋物流仓库和门卫、物业及设备用房，建筑面积 60,137 平方米；二期拟建 4 栋物流仓库和门卫及自行车棚等附属设施，建筑面积 65,863 平方米 **投资总额:** 项目总投资 38,000 万元（6,000 万美元）

2、普洛斯江门鹤山物流园

表 7-3-1-4：普洛斯江门鹤山物流园项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
项目审批、核准或备案	《广东省企业投资项目备案证》（2016-440784-59-03-000537）	鹤山市发展和改革局	**建设地点：** 江门市鹤山市沙坪街道莺朗村委会 **建设内容及规模：** 普洛斯江门鹤山物流园由鹤山普洛斯物流园有限公司投资兴建，总用地面积 212,167.28 平方米。本项目属新建物流配送中心，园区分二期建设，共 6 座一层仓库，总建筑面积为 112,481.5 平方米 **投资总额：** 5,000.00 万美元

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

表 7-3-1-5：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
项目审批、核准或备案	《重庆市巴南区发展和改革委员会关于下达普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目核准的通知》（巴南发改发[2012]334 号）	重庆市巴南区发展和改革委员会	**建设地点：** 巴南区重庆公路物流基地 **项目总投资：** 56,387 万元 **建设规模及内容：** 占地 568.8 亩，总建筑面积为 22 万平方米，建设 12 栋具国际标准的高品质物流配送仓储仓库及 1 栋办公兼倒班房
	《重庆市企业投资项目备案证》（项目编码 2015-500113-59-03-000144）	重庆市巴南区发展和改革委员会	**建设地点：** 巴南区-公路物流基地 **项目总投资：** 62,000 万元 **建设规模及内容：** 占地 565.5 亩，建设面积 209,546.54 平方米，分三期建设，建设内容为新建 12 栋国际标准仓库，面积为 193,091.7 平方米；新建 2 栋配套办公楼及其他附属用房，面积为 16,454.84 平方米（具体面积以相关部门核定为准）

表 7-3-1-6：普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容	
项目审批、核准或备案	《重庆市巴南区发展和改革委员会关于下达普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目核准的通知》（巴南发改发[2012]334 号）	重庆市巴南区发展和改革委员会	**建设地点:**	巴南区重庆公路物流基地
			项目总投资:	56,387 万元
			建设规模及内容:	占地 568.8 亩，总建筑面积为 22 万平方米，建设 12 栋具国际标准的高品质物流配送仓储仓库及 1 栋办公兼倒班房
	《重庆市企业投资项目备案证》（项目编码 2015-500113-59-03-000144）	重庆市巴南区发展和改革委员会	**建设地点:**	巴南区-公路物流基地
			项目总投资:	62,000 万元
			建设规模及内容:	占地 565.5 亩，建设面积 209,546.54 平方米，分三期建设，建设内容为新建 12 栋国际标准仓库，面积为 193,091.7 平方米；新建 2 栋配套办公楼及其他附属用房，面积为 16,454.84 平方米（具体面积以相关部门核定为准）

表 7-3-1-7：普洛斯（重庆）城市配送物流中心三期项目审批、核准或备案文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容	
项目审批、核准或备案	《重庆市巴南区发展和改革委员会关于下达普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目核准的通知》（巴南发改发[2012]334 号）	重庆市巴南区发展和改革委员会	**建设地点:**	巴南区重庆公路物流基地
			项目总投资:	56,387 万元
			建设规模及内容:	占地 568.8 亩，总建筑面积为 22 万平方米，建设 12 栋具国际标准的高品质物流配送仓储仓库及 1 栋办公兼倒班房
	《重庆市企业投资项目备案证》（项目编码 2015-500113-59-03-000144）	重庆市巴南区发展和改革委员会	**建设地点:**	巴南区-公路物流基地
			项目总投资:	62,000 万元
			建设规模及内容:	占地 565.5 亩，建设面积 209,546.54 平方米，分三期建设，建设内容为新建 12 栋国际标准仓库，面积为 193,091.7 平方米；新建 2 栋配套办公楼及其他附属用房，面积为 16,454.84 平方米（具体面积以相关部门核定为准）

（二）规划、用地、环评情况

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

表 7-3-2-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设项目选址意见书	青规黄选址字 70 号（2007）	青岛市规划局	**建设项目：** 仓储用地 **建设位置：** 南港区 **建设规模：** 用地面积 230,301 平方米
建设用地规划许可证	青规黄用地字（2007）91 号	青岛市规划局	**用地项目：** 仓储用地 **用地位置：** 南港区 **用地面积：** 230,301 平方米
建设工程规划许可证	建字第 3702002012180012 号	青岛市规划局	**建设项目：** B1、B2、B3 物流中转库、附属用房、门卫室 **建设位置：** 大涧山路以西、南港一号路以北 **建设规模：** 60,137 平方米，其中： (1) B1 仓库为 18,502 平方米。 ((2) B2 仓库为 22,269 平方米。 (3) B3 仓库为 18,502 平方米。 (4) 附属用房为 841 平方米。 ((5) 门卫室为 23 平方米。
土地预审意见	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司项目用地的预审意见》（青黄土预审字[2007]57 号）	青岛市国土资源和房屋管理局黄岛国土资源分局	**经营范围：** 工业及物流设施开发、经营管理以及提供相关的咨询服务 **用地位置：** 南港区 **用地面积：** 23.0301 公顷
建设用地批复文件	《青岛市人民政府关于同意对位于黄岛区齐长城路南侧、薛辛路西侧部分已征收土地进行补偿并对普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司国有建设用地进行调整的批复》（青政地	青岛市人民政府	**用地单位：** 普洛斯（青岛）前港湾国际物流发展有限公司 **土地座落：** 对普洛斯（青岛）前港湾国际物流发展有限公司原受让的位于黄岛区大涧山路西、南港一号路以北面积为 230,301 平方米土地进行调整，其中 145,074.4 平方米与原用地范围

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
	字[2011]484 号）		重叠，其余 85,226.6 平方米调至相邻土地，调整后土地面积仍为 230,301 平方米 **土地用途:** 仓储用地 **批准用地面积:** 230,301 平方米
不动产权证书	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000166 号	青岛市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 193,619.0 平方米 [2] **土地使用权终止日期:** 2057 年 9 月 17 日 **土地用途:** 仓储 **房屋面积:** 57,511.03 平方米 **房屋用途:** 仓储
环评批复	《青岛市环保局黄岛分局关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流建设项目环境影响报告表的批复》（青环黄岛审字[2007]100）	青岛市环境保护局黄岛分局	经审查材料和现场踏勘，在落实报告表提出的环境保护措施的基础上，同意项目建设

表 7-3-2-2：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设项目选址意见书	青规黄选址字 70 号（2007）	青岛市规划局	**建设项目:** 仓储用地 **建设位置:** 南港区 **建设规模:** 用地面积 230,301 平方米
建设用地规划许可证	青规黄用地字（2007）91 号	青岛市规划局	**用地项目:** 仓储用地 **用地位置:** 南港区 **用地面积:** 230,301 平方米
建设工程规划许可证	建字第 370200201918008 号	青岛市自然资源和规划局	**建设项目:** 普洛斯青岛前湾港国际物流园二期 **建设位置:** 青岛保税港区同江路以南、衡山路以西 **建设规模:** 46,835.71 平方米，其中: (1) B-4 物流仓库为 14,963.15 平方米。 (2) B-5 物流仓库为 16,774.67 平方米。 (3) B-6 物流仓库为 14,963.15 平方米。 (4) 门卫室为 86.74 平方米。 (5) 配套用房（2 个）各为

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			48 平方米。
土地预审意见	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司项目用地的预审意见》（青黄土预审字[2007]57 号）	青岛市国土资源和房屋管理局黄岛国土资源分局	**经营范围:** 工业及物流设施开发、经营管理以及提供相关的咨询服务 **用地位置:** 南港区 **用地面积:** 23.0301 公顷
建设用地批复文件	《青岛市人民政府关于同意对位于黄岛区齐长城路南侧、薛辛路西侧部分已征收土地进行补偿并对普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司国有建设用地进行调整的批复》（青政地字[2011]484 号）	青岛市人民政府	**用地单位:** 普洛斯（青岛）前港湾国际物流发展有限公司 **土地座落:** 对普洛斯（青岛）前港湾国际物流发展有限公司原受让的位于黄岛区大涧山路西、南港一号路以北面积为 230,301 平方米土地进行调整，其中 145,074.4 平方米与原用地范围重叠，其余 85,226.6 平方米调至相邻土地，调整后土地面积仍为 230,301 平方米 **土地用途:** 仓储用地 **批准用地面积:** 230,301 平方米
不动产权证书	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000167 号	青岛市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 193,619.0 平方米 [1] **土地使用权终止日期:** 2057 年 9 月 17 日 **土地用途:** 仓储 **房屋面积:** 45,220.27 平方米 **房屋用途:** 仓储
环境影响登记表	《建设项目环境影响登记表》（备案号: 202037021100001821）	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司填报	普洛斯青岛前湾港国际物流园二期环境影响登记表项目已经完成备案，备案号: 202037021100001821。建设内容及规模：四栋国际物流标准库，两栋门卫房，总建筑面积 65,863 平方米。

表 7-3-2-3：普洛斯青岛前湾港国际物流园三期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设项目选址意见书	青规黄选址字 70 号（2007）	青岛市规划局	**建设项目:** 仓储用地 **建设位置:** 南港区 **建设规模:** 用地面积 230,301 平方米
建设用地规划许可证	青规黄用地字（2007）91 号	青岛市规划局	**用地项目:** 仓储用地 **用地位置:** 南港区 **用地面积:** 230,301 平方米
建设工程规划许可证	建字第 370200201918011 号	青岛市自然资源和规划局	**建设项目:** 普洛斯青岛前湾港国际物流园三期 **建设位置:** 青岛保税港区莫斯科路以南、衡山路以西 **建设规模:** 18,977.4 平方米，其中: (1) 1#物流仓库（含夹层）为 18,856.51 平方米。

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			(2) 门卫室为 68.89 平方米。 (3) 配套用房为 52 平方米。
土地预审意见	《关于普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司项目用地的预审意见》（青黄土预审字[2007]57 号）	青岛市国土资源和房屋管理局黄岛国土资源分局	**经营范围:** 工业及物流设施开发、经营管理以及提供相关的咨询服务 **用地位置:** 南港区 **用地面积:** 23.0301 公顷
建设用地批复文件	《青岛市人民政府关于同意对位于黄岛区齐长城路南侧、薛辛路西侧部分已征收土地进行补偿并对普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司国有建设用地进行调整的批复》（青政地字[2011]484 号）	青岛市人民政府	**用地单位:** 普洛斯（青岛）前港湾国际物流发展有限公司 **土地座落:** 对普洛斯（青岛）前港湾国际物流发展有限公司原受让的位于黄岛区大涧山路西、南港一号路以北面积为 230,301 平方米土地进行调整，其中 145,074.4 平方米与原用地范围重叠，其余 85,226.6 平方米调至相邻土地，调整后土地面积仍为 230,301 平方米 **土地用途:** 仓储用地 **批准用地面积:** 230,301 平方米
不动产权证书	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000170 号	青岛市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 36,682.0 平方米 [1] **土地使用权终止日期:** 2057 年 9 月 17 日 **土地用途:** 仓储 **房屋面积:** 18,024.71 平方米 **房屋用途:** 仓储
环境影响登记表	《建设项目环境影响登记表》（备案号: 202037021100001821）	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司填报	普洛斯青岛前湾港国际物流园二期项目环境影响登记表已经完成备案，备案号: 202037021100001821。建设内容及规模：四栋国际物流标准库，两栋门卫房，总建筑面积 65,863 平方米。

注 1：普洛斯青岛前湾港国际物流园所属土地主管部门中国（山东）自由贸易试验区青岛片区自然资源局于 2023 年 3 月 3 日向青岛普洛斯出具的《关于普洛斯青岛前湾港国际物流园项目用地相关事项的复函》记载，“鉴于普洛斯青岛前湾港国际物流园项目前期已依法取得《建设用地规划许可证》《不动产权证书》，你公司无需就普洛斯青岛前湾港国际物流园项目用地另行办理建设用地批准书”。

经财务顾问及法律顾问核查，普洛斯青岛前湾港国际物流园项目无《建设用地批准书》的情形并未影响到该项目规划、后续开发建设手续及房屋不动产权证书的办理，未对项目的权属或合法性构成实质不利影响。

2、普洛斯江门鹤山物流园

表 7-3-2-4：普洛斯江门鹤山物流园一期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设用地规划许可证	地字第 440784201600017 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-1 库用地 **用地位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积:** 23,174.90 平方米

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
	地字第440784201600018号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑A-2库用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 21,051.10平方米
	地字第440784201600019号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑A-3库用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 21,227.10平方米
	地字第440784201600020号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-门卫1用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 100.00平方米
	地字第440784201600021号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-门卫2用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 112.50平方米
	地字第440784201600022号	鹤山市城乡规划局	**用地项目：** 普洛斯鹤山物流园-自行车棚1用地 **用地位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积：** 108.00平方米
建设工程规划许可证	建字第440784201600022号	鹤山市城乡规划局	**建设项目：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑A-1库 **建设位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模：** 23,174.90平方米
	建字第440784201600023号	鹤山市城乡规划局	**建设项目：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑A-2库 **建设位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模：** 21,051.10平方米
	建字第440784201600024号	鹤山市城乡规划局	**建设项目：** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑A-3库 **建设位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模：** 21,227.10平方米
	建字第440784201600025号	鹤山市城乡规划局	**建设项目：** 普洛斯鹤山物流园-门卫1 **建设位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设面积：** 100.00平方米
	建字第440784201600026号	鹤山市城乡规划局	**建设项目：** 普洛斯鹤山物流园-门卫2 **建设位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设面积：** 112.50平方米
	建字第440784201600027号	鹤山市城乡规划局	**建设项目：** 普洛斯鹤山物流自行车棚1 **建设位置：** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设面积：** 108.00平方米
建设用地批准书[1]	《用地批复书》（440784-2015-0013）	鹤山市国土资源局	**宗地面积：** 212,167.28平方米[2] **宗地用途：** 仓储用地（063） **批准用地面积：** 212,167.28平方米
不动产权证书[1]	粤（2020）鹤山市不动产权第0007014号	鹤山市自然资源局	**宗地面积：** 225,122.66平方米 **土地使用权终止日期：** 2065年2月12日 **土地用途：** 仓储用地/仓库等

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			房屋面积: 121,335.29 平方米 **房屋用途:** 仓储用地/仓库等
环评批复[1]	《关于普洛斯鹤山物流园环境影响报告表的批复》（鹤环审[2016]22 号）	鹤山市环境保护局	根据报告表的评价结论，项目按照报告表所列的性质、规模、地点、生产工艺进行建设，在全面落实报告表提出的各项污染防治措施，并确保污染物稳定达标排放的前提下，其建设从环境保护角度可行

注 1：普洛斯江门鹤山物流园一期、二期项目共同取得建设用地批准书、不动产权证书及环评批复文件。

表 7-3-2-5：普洛斯江门鹤山物流园二期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设用地规划许可证	地字第 440784201800348 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-4 库用地 **用地位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积:** 24,664.10 平方米
	地字第 440784201800349 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-5 库用地 **用地位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积:** 24,664.10 平方米
	地字第 440784201800350 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-6 库用地 **用地位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积:** 9,731.00 平方米
	地字第 440784201800351 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目:** 普洛斯鹤山物流园-自行车棚 2 用地 **用地位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积:** 144.00 平方米
	地字第 440784201800352 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目:** 普洛斯鹤山物流园-设备房用地 **用地位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积:** 135.30 平方米
	地字第 440784201800353 号	鹤山市城乡规划局	**用地项目:** 普洛斯鹤山物流园-公共卫生间用地 **用地位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **用地面积:** 53.40 平方米
建设工程规划许可证	建字第 440784201800387 号	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-4 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 24,664.10 平方米
	建字第 440784201800388 号	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-5 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 24,664.10 平方米
	建字第 440784201800389 号	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-6 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			建设规模: 9,731.00 平方米
	建字第 440784201800390 号	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-自行车棚 2 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设面积:** 144.00 平方米
	建字第 440784201800391 号	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-设备房 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设面积:** 135.30 平方米
	建字第 440784201800392 号	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-公共卫生间 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设面积:** 53.40 平方米
建设用地批准书	《用地批复书》（440784-2015-0013）	鹤山市国土资源局	**宗地面积:** 212,167.28 平方米 **宗地用途:** 仓储用地（063） **批准用地面积:** 212,167.28 平方米
不动产权证书	粤（2020）鹤山市不动产权第 0007014 号	鹤山市自然资源局	**宗地面积:** 225,122.66 平方米 **土地使用权终止日期:** 2065 年 2 月 12 日 **土地用途:** 仓储用地/仓库等 **房屋面积:** 121,335.29 平方米 **房屋用途:** 仓储用地/仓库等
环评批复	《关于普洛斯鹤山物流园环境影响报告表的批复》（鹤环审[2016]22 号）	鹤山市环境保护局	根据报告表的评价结论，项目按照报告表所列的性质、规模、地点、生产工艺进行建设，在全面落实报告表提出的各项污染防治措施，并确保污染物稳定达标排放的前提下，其建设从环境保护角度可行

注 1：普洛斯江门鹤山物流园的土地主管部门鹤山市自然资源局已于 2022 年 11 月 7 日向鹤山普洛斯出具了《关于普洛斯江门鹤山物流园项目用地相关事项的复函》，载明“该项目无需再办理用地预审手续及用地的建设用地批准书”。

经财务顾问及法律顾问核查，普洛斯江门鹤山物流园无用地预审意见、无宗地面积为 12,955.38 平方米的项目用地建设用地批准书并未影响到该项目的规划、后续开发建设手续及房屋不动产权证书的办理，未对项目权属或合法性构成实质不利影响。

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

表 7-3-2-6：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设用地规划许可证	地字第 500113201400531 号	重庆市规划局	**项目名称:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心 **用地位置:** 巴南区南彭街道 **用地面积:** 377,003 平方米
建设工程规划许可	建字第 500113201200105 号	重庆市规划局	**建设项目:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
证			**建设规模:** 38,982.30 平方米，其中: (1) A-1 共 12,562.22 平方米：一层 11,776.55 平方米，二层 785.67 平方米。 (2) A-2 共 13,193.54 平方米：一层 12,428.87 平方米，二层 764.67 平方米。 (3) A-3 共 13,193.54 平方米：一层 12,428.87 平方米，二层 764.67 平方米。 (4) 门卫共 33 平方米：一层 33 平方米。 (5) 其中计入容积率建筑面积: 74,555.58 平方米。
	建字第 500113201500023 号	重庆市规划局	**建设项目:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期（A-4、A-5、A-6、门卫 2） **建设规模:** 41,049.87 平方米，其中: (1) 工业面积：40,351.87 平方米；设备用房面积：698 平方米。 (2) 总计容建筑面积：77,914.81 平方米。 (3) 根据《建筑面积及计容建筑面积明细表》，各建筑明细如下: 1) A-4：1 层，建筑面积 11,776.55 平方米；夹层，建筑面积 794.87 平方米；主要功能均为周转库。 2) A-5：吊 1 层，建筑面积 698 平方米；主要功能为设备用房；1 层，建筑面积 13,081.19 平方米；夹层，建筑面积 794.27 平方米；1 层、夹层主要功能均为周转库。 3) A-6：1 层，建筑面积 13,081.19 平方米；夹层，建筑面积 793.56 平方米，主要功能均为周转库。 4) 门卫 2：1 层，建筑面积 30.24 平方米。
不动产权证书	渝（2020）巴南区不动产权第 000204457 号	重庆市规划和自然资源局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/工业 **房屋面积:** 12,581.76 平方米
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204529 号	重庆市规划和自然资源	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终** 2063.2.27 日止

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
		局	**止日期:** **用途:** 仓储用地/工业 **房屋面积:** 13,195.41 平方米
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204815 号	重庆市规划和自然资源局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/工业 **房屋面积:** 13,195.41 平方米
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204853 号	重庆市规划和自然资源局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/工业 **房屋面积:** 12,578.36 平方米
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204877 号	重庆市规划和自然资源局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/工业 **房屋面积:** 14,573.42 平方米
	渝（2020）巴南区不动产权第 000204911 号	重庆市规划和自然资源局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/工业 **房屋面积:** 13,874.74 平方米
	渝（2020）巴南区不动产权第 000205209 号	重庆市规划和自然资源局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/其他 **房屋面积:** 32.08 平方米
	渝（2020）巴南区不动产权第 000205262 号	重庆市规划和自然资源局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/其他 **房屋面积:** 30.25 平方米
建设用地批准书	巴国地字（2013）41 号	重庆市巴南区国土资源管理分局	**批准用地面积:** 227,808 平方米 **土地用途:** 物流仓储用地

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
环评批复	《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（巴）环准（2012）58号）	重庆市巴南区环境保护局	根据《中华人民共和国环境影响评价法》等法律法规的有关规定，批准普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目在重庆市巴南区公路物流基地建设。

表 7-3-2-7：普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设用地规划许可证	地字第500113201400531号	重庆市规划局	**项目名称**：普洛斯（重庆）城市配送物流中心 **用地位置**：巴南区南彭街道 **用地面积**：377,003平方米
建设工程规划许可证	建字第500113201500129号	重庆市规划局	**建设项目**：普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期（B-1、B-2、B-3、B-4和门卫4） **建设规模**：74,169.24平方米，其中： (1) 工业面积：73,614.92平方米；设备用房面积：163.67平方米；配套设施面积：390.65平方米。 (2) 总计容建筑面积：138,854.16平方米。 (3) 根据附图记载，各建筑明细如下： 1) 周转库B-1：建筑面积15,492.5平方米。 2) 周转库B-2：建筑面积21,064平方米。 3) 周转库B-3：建筑面积18,401.39平方米。 4) 周转库B-4：建筑面积19,068.10平方米。 5) 门卫4：建筑面积143.25平方米。
不动产权证书	渝（2018）巴南区不动产权第000259430号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积**：377,003平方米 **土地使用权终止日期**：2063.2.27日止 **用途**：仓储用地/工业 **房屋面积**：15,474.47平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第000259619号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积**：377,003平方米 **土地使用权终止日期**：2063.2.27日止 **用途**：仓储用地/工业

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			房屋面积: 21,067.87 平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第 000260089 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/工业 **房屋面积:** 18,406.46 平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第 000308763 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/工业 **房屋面积:** 19,072.60 平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第 000308794 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/其他 **房屋面积:** 68.70 平方米
建设用地批准书	巴国地字（2013）41 号	重庆市巴南区国土资源管理分局	**批准用地面积:** 227,808 平方米 **土地用途:** 物流仓储用地
环评批复	《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（巴）环准（2012）58 号）	重庆市巴南区环境保护局	根据《中华人民共和国环境影响评价法》等法律法规的有关规定，批准普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目在重庆市巴南区公路物流基地建设。

表 7-3-2-8：普洛斯（重庆）城市配送物流中心三期项目规划、用地、环评文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建设用地规划许可证	地字第 500113201400531 号	重庆市规划局	**项目名称:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心 **用地位置:** 巴南区南彭街道 **用地面积:** 377,003 平方米
建设工程规划许可证	建字第 500113201500087 号	重庆市规划局	**建设项目:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心三期（B-5、B-6、B-7、B-9 和门卫 3） **建设规模:** 54,639.96 平方米，其中： (1) 工业面积：38,613.28 平方米；设备用房面积：309.64 平方米；配套设施面积：15,717.04 平方米。 (2) 总计容建筑面积：89,596.33 平方米。

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			(3) 根据附图记载，各建筑明细如下: 1) 周转库 B-5：建筑面积 17,666.48 平方米。 2) 周转库 B-6：建筑面积 20,946.80 平方米。 3) 宿舍楼 B-7：建筑面积 8,480.18 平方米。 4) 宿舍楼 B-9：建筑面积 7,465.51 平方米。 5) 门卫 3：建筑面积 80.99 平方米。
不动产权证书	渝（2018）巴南区不动产权第 000269127 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/工业 **房屋面积:** 17,594.97 平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第 000257447 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/工业 **房屋面积:** 20,882.82 平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第 000308859 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/其他（该房屋用途第 1 层为其它，2-6 层为集体宿舍；该房为配套修建的集体宿舍、食堂） **房屋面积:** 8,758.36 平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第 000270515 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **用途:** 仓储用地/集体宿舍 **房屋面积:** 8,077.79 平方米
	渝（2018）巴南区不动产权第 000270851 号	重庆市国土资源和房屋管理局	**宗地面积:** 377,003 平方米 **土地使用权终止日期:** 2063.2.27 日止 **土地用途:** 仓储用地/其他 **房屋面积:** 74.36 平方米
建设用地批准书	巴国地字（2013）41 号	重庆市巴南区国土资源	**批准用地面积:** 227,808 平方米

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
		管理分局	**土地用途:** 物流仓储用地
环评批复	《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（巴）环准（2012）58号）	重庆市巴南区环境保护局	根据《中华人民共和国环境影响评价法》等法律法规的有关规定，批准普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目在重庆市巴南区公路物流基地建设。

注 1：普洛斯（重庆）城市配送物流中心的土地主管部门重庆市巴南区规划和自然资源局已于 2022 年 11 月 4 日向重庆普南仓储服务有限公司出具了《关于普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目用地相关事项的复函》，载明重庆巴南“无需另行办理普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目用地的建设用地预审意见。”

经财务顾问及法律顾问核查，普洛斯（重庆）城市配送物流中心无用地预审意见并未影响到该项目的规划、后续开发建设手续及房屋不动产权证书的办理，未对项目权属或合法性构成实质不利影响。

（三）施工许可、竣工验收情况

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

表 7-3-3-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	370211201310300101	青岛保税港区建设环保局	**工程名称:** B1、B2、B3 物流中转库、附属用房、门卫室 **建设地址:** 大涧山路以西、南港一号路以北 **建设规模:** 60,137 平方米
竣工验收文件	《青岛市建设工程竣工验收备案证》（青保建竣备字第[2014]12 号）	青岛保税港区建设环保局	**工程名称:** B1、B2、B3 物流中转库、附属用房、门卫室 **建设规模:** 60,137 平方米 **开工日期:** 2013.3.1 **竣工验收日期:** 2014.3.20
规划验收文件	《建设工程竣工规划验收合格证》（验字第 370200201418006 号）	青岛市规划局	**建设单位:** 普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司 **建设项目名称:** B1、B2、B3 物流中转库、附属用房、门卫室 **建设规模:** 60,137 平方米
环保验收文件	暂未提供	/	/
消防验收文件	《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》（备案号: 37002000NYS140025）	青岛市公安消防支队	普洛斯青岛前湾港国际物流园一期已完成竣工验收消防备案，抽查结果为合格。
节能验收文件	不适用	不适用	不适用

注：由于时间久远，青岛普洛斯未能搜集到针对普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的环保验收手续文件。普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目在开发建设时已取得环保主管部门出具的关于环境影响报告表的审批意见。

根据《建设项目环境保护管理条例》及2021年1月1日开始施行的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》的规定，非危险品仓储业已不再纳入环评管理。普洛斯青岛前湾港国际物流园项目属于仓储行业，且不涉及油库、气库和有毒、有害、危险品仓储等内容。青岛普洛斯已就普洛斯青岛前湾港国际物流园办理取得了登记在其名下的《不动产权证书》。普洛斯青岛前湾港国际物流园项目自建造完工并投产以来，至今一直由青岛普洛斯正常使用并经营，青岛普洛斯不存在因没有一期项目环保验收文件或因违反国家和地方关于环境保护、环境影响评价方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。根据青岛华汇新能环境科技有限公司于2022年11月编制的《普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流建设项目竣工环境保护验收监测报告》记载，“本项目环评阶段手续齐全，基本落实了环评文件及批复中的各项环保要求，在实施过程中基本按照要求配套建设了相应的环境保护措施，各类污染物达标排放，符合建设项目竣工环保验收要求，具备验收条件，可通过验收。”

经财务顾问及法律顾问核查，普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目无环保验收文件的情形未对普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的权属或合法性构成实质不利影响。

表 7-3-3-2：普洛斯青岛前湾港国际物流园二期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	370216201912030101	青岛前湾保税港区建设交通环境局	**工程名称：** 普洛斯青岛前湾港国际物流园二、三期 **建设地址：** 青岛市前湾保税港区同江路572号 **建设规模：** 65,813.11平方米
竣工验收文件	《建筑工程竣工验收备案表》（青自建竣备字第2021-1号）	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区管理委员会规划建设部	**工程名称：** 普洛斯青岛前湾港国际物流园二期三期 **建设规模：** 65,813.11平方米 **开工日期：** 2019.12.6 **竣工验收日期：** 2021.1.18
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实合格证》（核字第370200202118001号）	青岛市自然资源和规划局	**建设项目：** 普洛斯青岛前湾国际物流园二期 **建设位置：** 青岛保税港区同江路以南、衡山路以西 **建设规模：** 46,835.71平方米
环保验收文件	不适用	不适用	不适用
消防验收文件	《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》（备案号：青自贸消验备字[2020]02号）	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区管理委员会规划建设部	普洛斯青岛前湾港国际物流园二期三期已完成竣工验收消防备案，抽查结果为合格。
节能验收文件	不适用	不适用	不适用

表 7-3-3-3：普洛斯青岛前湾港国际物流园三期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	370216201912030101	青岛前湾保税港区建设交通环境局	**工程名称：** 普洛斯青岛前湾港国际物流园二、三期 **建设地址：** 青岛市前湾保税港区同江路572号 **建设规模：** 65,813.11平方米

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
竣工验收文件	《建筑工程竣工验收备案表》（青自建竣备字第 2021-1 号）	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区管理委员会规划建设部	**工程名称:** 普洛斯青岛前湾港国际物流园二期三期 **建设规模:** 65,813.11 平方米 **开工日期:** 2019.12.6 **竣工验收日期:** 2021.1.18
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实合格证》（核字第 370200202118002 号）	青岛市自然资源和规划局	**工程名称:** 普洛斯青岛前湾港国际物流园三期 **建设地址:** 青岛保税港区同江路以南、衡山路以西 **建设规模:** 18,977.4 平方米
环保验收文件	不适用	不适用	不适用
消防验收文件	《建设工程竣工验收消防备案情况登记表》（备案号：青自贸消验备字[2020]02 号）	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区管理委员会规划建设部	普洛斯青岛前湾港国际物流园二期三期已完成竣工验收消防备案，抽查结果为合格。
节能验收文件	不适用	不适用	不适用

2、普洛斯江门鹤山物流园

表 7-3-3-4：普洛斯江门鹤山物流园一期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	440784201606030101	鹤山市住房和城乡建设局	**工程名称:** 普洛斯鹤山物流园一期项目 **建设地址:** 鹤山市沙坪镇莺朗村 **建设规模:** 66,470.50 平方米
竣工验收文件	《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》（GD413）	鹤山市住房和城乡建设局	**工程名称:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-1 库 **建设规模:** 23,417.7 平方米、 **开工日期:** 2016.4.15 **竣工验收日期:** 2017.9.15
			工程名称: 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-2 库 **建设规模:** 21,323.6 平方米 **开工日期:** 2016.4.15 **竣工验收日期:** 2017.9.15
			工程名称: 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-3 库 **建设规模:** 21,473.1 平方米 **开工日期:** 2016.4.15 **竣工验收日期:** 2017.9.15

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			工程名称: 普洛斯鹤山物流园-门卫 1 **建设规模:** 94.7 平方米 **开工日期:** 2016.4.15 **竣工验收日期:** 2017.9.15
			工程名称: 普洛斯鹤山物流园-门卫 2 **建设规模:** 107.4 平方米 **开工日期:** 2016.4.15 **竣工验收日期:** 2017.9.15
			工程名称: 普洛斯鹤山物流园-自行车棚 1 **建设规模:** 54.0 平方米 **开工日期:** 2016.4.15 **竣工验收日期:** 2017.9.15
规划验收文件	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170113 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-1 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 23,174.90 平方米
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170112 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-2 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 21,051.10 平方米
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170114 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-3 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 21,227.10 平方米
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170111 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-门卫 1 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 100.00 平方米
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170110 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-门卫 2 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 112.50 平方米
	《鹤山市建设工程规划验收合格证》（验字第 20170109 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流自行车棚 1 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 108.00 平方米
消防验收文件	《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》（备案号 44000WYS170015727）	江门市公安消防局	根据《建设工程消防监督管理规定》的规定，该工程未被确定为抽查对象。

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
节能验收文件	不适用	不适用	不适用

表 7-3-3-5：普洛斯江门鹤山物流园二期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	440784201809270101	鹤山市住房和城乡建设局	工程名称：普洛斯鹤山物流园二期项目 建设地址：鹤山市沙坪镇莺朗村委会 建设规模：58,680.40 平方米
竣工验收文件	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916001）	鹤山市住房和城乡建设局	工程名称：公共卫生间 建设规模：52.50 平方米 开工日期：2018.9.28 竣工验收日期：2019.11.4
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916002）		工程名称：设备房 建设规模：120.40 平方米 开工日期：2018.9.28 竣工验收日期：2019.11.4
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916003）		工程名称：自行车棚 2 建设规模：72.00 平方米 开工日期：2018.9.28 竣工验收日期：2019.11.4
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916004）		工程名称：物流建筑 A-4 库 建设规模：24,445.30 平方米 开工日期：2018.9.28 竣工验收日期：2019.11.4
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916005）		工程名称：物流建筑 A-5 库 建设规模：24,445.30 平方米 开工日期：2018.9.28 竣工验收日期：2019.11.4
	《单位（子单位）竣工验收备案表》（GD-E1-916006）		工程名称：物流建筑 A-6 库 建设规模：9,544.90 平方米 开工日期：2018.9.28 竣工验收日期：2019.11.4
规划验收文件	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190189 号）	鹤山市城乡规划局	建设项目：普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-5 库 建设位置：鹤山市沙坪莺朗村委会 建设规模：建筑占地面积 24,664.1

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			平方米建一层（局部二层）；总建筑面积 24,445.3 平方米（其中计容建筑面积: 46,882.7 平方米）钢筋混凝土结构
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190188 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-4 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 建筑占地面积 24,664.1 平方米建一层（局部二层）；总建筑面积 24,445.3 平方米（其中计容建筑面积: 46,882.7 平方米）钢筋混凝土结构
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190190 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园-物流建筑 A-6 库 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 建筑占地面积 9,731 平方米建一层（局部二层）；总建筑面积 9,544.9 平方米（其中计容建筑面积: 18,136.7 平方米）钢筋混凝土结构
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190191 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园•自行车棚 2 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 建筑占地面积 144 平方米；总建筑面积 72 平方米（其中计容建筑面积：72 平方米）钢筋混凝土结构
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190192 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园•设备房 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 建筑占地面积 135.3 平方米；总建筑面积 120.4 平方米（其中计容建筑面积：120.4 平方米）钢筋混凝土结构
	《建设工程规划验收合格证》（验字第 20190193 号）	鹤山市城乡规划局	**建设项目:** 普洛斯鹤山物流园•公共卫生间 **建设位置:** 鹤山市沙坪莺朗村委会 **建设规模:** 建筑占地面积 53.4 平方米；总建筑面积 52.5 平方米（其中计容建筑

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			面积：52.5 平方米）钢筋混凝土结构
消防验收	《建设工程竣工验收消防备案凭证》	鹤山市住房和城乡建设局	根据《建设工程消防监督管理规定》的规定，该工程未被确定为抽查对象。
节能验收文件	不适用	不适用	不适用

注 1：截至本报告出具之日，鹤山普洛斯未能提供普洛斯江门鹤山物流园的环保验收文件。根据《建设项目环境保护管理条例》及 2021 年 1 月 1 日开始施行的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》的规定，非危险品仓储业已不再纳入环评管理。根据普洛斯中国说明，普洛斯江门鹤山物流园不涉及油库、气库和有毒、有害、危险品仓储等内容；鹤山普洛斯不存在因没有环保验收文件或违反国家和地方关于环境保护、环境影响评价方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。鹤山普洛斯于 2022 年 12 月出具《普洛斯鹤山物流园项目竣工环境保护验收报告表》并于 2023 年 2 月 10 日取得验收意见，该环境保护验收意见载明普洛斯江门鹤山物流园项目采取的污染物处理处置措施可行，验收监测结果表明各类污染物满足相应的排放标准，具备了建设项目竣工环境保护验收的条件，验收工作组同意本项目通过竣工环保验收。

经财务顾问及法律顾问核查，普洛斯江门鹤山物流园无环保验收文件的情形未对普洛斯江门鹤山物流园的权属或合法性构成实质不利影响。

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

表 7-3-3-6：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	500113201301160101	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程：** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期 **建设位置：** 重庆市巴南区公路物流基地 **建设规模：** 38,982.30 平方米，包括 A-1、A-2、A-3、门卫 1
	500113201503170101	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程：** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期（A4、A5、A6、门卫 2） **建设位置：** 巴南区南彭镇公路物流基地 **建设规模：** 41,049.87 平方米，地上建筑面积 41,049.87 平方米，其中： (1) A-4：建筑面积 12,571.42 平方米，地上一层。 (2) A-5：建筑面积 14,573.46 平方米，地上一层。 (3) A-6：建筑面积 13,874.75 平方米，地上一层。 (4) 门卫 2：建筑面积 30.24 平方米，地上一层
竣工验收文件	《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（巴南区建竣备字（2015）0059 号）	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程名称**：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期 **建设单位：** 重庆普南仓储服务有限公司 **工程规模**：38,982.3 平方米；6,214 万元 **竣工验收日期：** 2015.7.3

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
	《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（巴南区建竣备字（2015）0060号）	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程名称:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期（A4、A5、A6、门卫2） **建设单位:** 重庆普南仓储服务有限公司 **工程规模:** 41,049.87平方米；4,938万元 **验收日期:** 2015.7.3
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实确认书》（渝规巴南核（2015）0028号）	重庆市规划局	**工程名称:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期 **建设单位:** 重庆普南仓储服务有限公司 **依据的建设工程规划许可证:** 建字第500113201200105号 **建设规模:** 38,982.30平方米
	《建设工程竣工规划核实确认书》（渝规巴南核（2015）0044号）	重庆市规划局	**工程名称:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期（A-4、A-5、A-6、门卫2） **建设单位:** 重庆普南仓储服务有限公司 **依据的建设工程规划许可证:** 建字第500113201500023号 **建设规模:** 41,049.87平方米
环保验收文件	《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》（渝（巴）环验（2017）044号）	重庆市巴南区环境保护局	普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目在实施工程中基本落实了批复要求和环境保护措施，配套建设了相应的环境保护设施，经验收合格，同意该项目正式投入运营。
消防验收文件	《竣工验收消防备案》（500000WYS130015498）	未记载	普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期工程已完成竣工验收消防备案，状态合格。
	《竣工验收消防备案》（500000WYS150002642）	未记载	普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期A-4、A-5、A-6、门卫2工程已完成竣工验收消防备案，抽查结果为合格。
节能验收文件	-	-	-

表 7-3-3-7：普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	500113201604290401	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程名称:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期 **建设位置:** 巴南区南彭镇公路物流园区 **建设规模:** 74,169.24平方米

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
竣工验收文件	《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（巴南区建竣备字（2017）0085号）	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程名称**: 普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期 **建设单位:** 重庆普南仓储服务有限公司 **工程规模**: 74,156.35平方米；9,818万元 **竣工验收日期:** 2017.6.14
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实确认书》（渝规巴南核（2017）0058号）	重庆市规划局	**工程名称**: 普洛斯（重庆）城市配送物流中心二期（B-1、B-2、B-3、B-4和门卫4） **建设单位:** 重庆普南仓储服务有限公司 **依据的建设工程规划许可证:** 建字第500113201500129号 **建设规模**: 74,156.35平方米
环保验收文件	《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》（渝（巴）环验（2017）044号）	重庆市巴南区环境保护局	普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目在实施工程中基本落实了批复要求和环境保护措施，配套建设了相应的环境保护设施，经验收合格，同意该项目正式投入运营。
消防验收文件	《竣工验收备案》（500000WYS170002312）	巴南区支队	普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目二期周转库B-1至B-4及门卫室已完成竣工验收消防备案，被抽中，审批状态合格。
	《建设工程竣工验收意见书》（二）（验收表-7-2）	建设单位、监理单位签字、施工单位签字用印	普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目（二期），对本工程的主要功能进行抽样检查，检查结果合格，满足使用功能，工程建设过程中责令整改的质量问题已整改完毕，符合要求。
节能验收文件	-	-	-

表 7-3-3-8：普洛斯（重庆）城市配送物流中心三期项目施工许可、竣工验收文件

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
建筑工程施工许可证	500113201603280101	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程名称:** 普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目（三期）（B-5、B-6、B-7、B-9和门卫3） **建设位置:** 巴南区南彭镇公路物流园区 **建设规模:** 地上建筑面积54,639.96平方米，其中： (1) B-5：建筑面积17,666.48平方米，地上一层。 (2) B-6：建筑面积20,946.80平方米，地上一层。 (3) B-7：建筑面积8,480.18平方米，地上六层。 (4) B-9：建筑面积7,465.51平方米，地上八层。

/	文件名称/文件编号	发文机关/登记机关	主要内容
			(5) 门卫 3：建筑面积 80.99 平方米，地上一层。
竣工验收文件	《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（巴南区建竣备字（2016）0125 号）	重庆市巴南区城乡建设委员会	**工程名称**：普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目（三期）B-5、B-6、B-7、B-9 和门卫 3） **建设单位：**重庆普南仓储服务有限公司 **工程规模**：54,905.48 平方米；9,899 万元 **竣工验收日期：**2016.9.29
规划验收文件	《建设工程竣工规划核实确认书》（渝规巴南核（2016）0089 号）	重庆市规划局	**工程名称**：普洛斯（重庆）城市配送物流中心一期[1] **建设单位：**重庆普南仓储服务有限公司 **依据的建设工程规划许可证：**建字第 500113201500087 号 **建设规模**：54,905.48 平方米
环保验收文件	《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》（渝（巴）环验（2017）044 号）	重庆市巴南区环境保护局	普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目在实施工程中基本落实了批复要求和环境保护措施，配套建设了相应的环境保护设施，经验收合格，同意该项目正式投入运营。
消防验收文件	《建设工程消防验收意见书》（巴公消验字[2016]第 0063 号）	重庆市巴南区公安消防支队	普洛斯（重庆）城市配送物流中心（B7#、B9#倒班楼）建设工程消防验收合格，具体包括：B-7 倒班楼：建筑面积 8,701.86 平方米；B-9 倒班楼：建筑面积 7,465.51 平方米。
	《竣工验收消防备案》（500000WYS160002572）	未记载	普洛斯（重庆）城市配送物流中心已完成竣工验收消防备案，抽查结果为合格。
节能验收文件	-	-	-

注 1：重庆普南于 2023 年 1 月 12 日填报了普洛斯（重庆）城市配送物流中心的《固定资产投资项目节能审查告知承诺备案表》，重庆市巴南区发展和改革委员会已于 2023 年 1 月 13 日盖章同意备案。重庆普南已聘请第三方专业机构重庆同丰工程管理咨询有限公司就普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目编制节能验收报告，并于 2023 年 2 月收到《普洛斯（重庆）城市配送物流中心节能验收报告》，该节能验收报告载明该项目自投资建设至生产运行以来，从项目建设内容及规模、能源消费情况以及用能管理等方面符合文件中的要求，项目节能验收结论现阶段为合格。根据普洛斯中国说明，重庆普南不存在因无节能审查文件、节能验收文件或因违反国家和地方关于节能方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。重庆市巴南区发展和改革委员会于 2023 年 3 月 4 日向重庆普南出具了《关于确认普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目能耗情况相关事宜的复函》，载明“项目法人重庆普南仓储服务有限公司近三年不存在因违反节能相关法律法规等受到我单位处罚的情形”。

经财务顾问及法律顾问核查，普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目无节能审查文件及节能验收文件的情形并未影响到该项目的立项、后续开发建设手续及房屋不动产权证书的办理，未对项目权属或合法性造成实质不利影响。

（四）潜在外部影响因素分析

根据现场踏勘的情况，未发现拟购入仓储物流项目在报告期内存在受自然灾害显著影响的情况。基金运作期内，仓储物流项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、项目的持续经营能力等造成不利影响，导致项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。

在报告期内，未发现拟购入基础设施项目的经营情况与汇率变化和外贸环境存在显著的相关特性。基金运作期内，汇率变化和外贸环境可能导致仓储物流项目所在地的宏观经济情况出现波动，并可能影响租户的经营情况及租赁需求，间接影响仓储物流项目的租赁价格和出租率水平。

在报告期内，未发现拟购入仓储物流项目受到担保、诉讼和仲裁等因素显著影响的情况。详情请参考本章关于拟购入基础设施资产的权属情况的调查情况。

根据拟购入项目公司就相应拟购入基础设施资产签署的投资协议、土地使用权出让合同及取得的立项核准/备案等文件，约定了拟购入基础设施资产的前期投资强度、规模及/或运营期纳税金额、营业收入等指标，但上述文件没有明确规定或约定：（1）未达标情况会导致拟购入项目公司丧失其对拟购入基础设施项目的全部或部分权属，或者（2）未达标情况会导致禁止或限制拟购入基础设施项目的相关转让或资产处置。截至尽职调查基准日，各拟购入项目公司均不存在因拟购入基础设施项目投资强度、注册资本、营业收入和税收未能达到上述文件要求而受到相关协议签署方、主管部门行政处罚或行政监管措施，或被要求追加投资或承担违约责任或任何其他责任的情形。

（五）调查结论

（1）各拟购入项目公司已按照当时适用的法律法规及政府主管部门的要求，就各拟购入基础设施资产依法分别取得了本财务顾问报告所列固定资产投资管理相关手续文件，该等项目手续合法合规。

（2）青岛普洛斯未提供普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的环保验收文件，鹤山普洛斯未提供普洛斯江门鹤山物流园的环保验收文件。根据《建设项目环境保护管理条例》及 2021 年 1 月 1 日开始施行的《建设项目环境影响评价分类管理名录

（2021 年版）》的规定，非危险品仓储业已不再纳入环评管理。普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目、普洛斯江门鹤山物流园不涉及油库、气库和有毒、有害、危险品仓储等内容；青岛普洛斯不存在因没有一期项目环保验收文件鹤山普洛斯不存在因没有普洛斯江门鹤山物流园环保验收文件或因违反国家和地方关于环境保护、环境影响评价方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。青岛普洛斯已聘请第三方专业机构青岛华汇新能环境科技有限公司就普洛斯青岛前湾港国际物流园项目进行企业自主环保验收监测，并于 2022 年 11 月收到《普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司仓储物流建设项目竣工环境保护验收监测报告》，该环保验收监测报告载明普洛斯青岛前湾港国际物流园项目符合建设项目竣工环保验收要求，具备验收条件，可通过验收。鹤山普洛斯已就普洛斯江门鹤山物流园项目进行企业自主环保验收，于 2022 年 12 月出具《普洛斯鹤山物流园项目竣工环境保护验收报告表》并于 2023 年 2 月 10 日取得验收意见，该环境保护验收意见载明普洛斯江门鹤山物流园项目采取的污染物处理处置措施可行，验收监测结果表明各类污染物满足相应的排放标准，具备了建设项目竣工环境保护验收的条件，验收工作组同意本项目通过竣工环保验收。经财务顾问及法律顾问核查，认为：普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目无环保验收文件的情形未对普洛斯青岛前湾港国际物流园一期项目的权属或合法性构成实质不利影响。

（3）未发现各拟购入基础设施资产在安全生产领域、环境保护领域存在失信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。详细情况请参考第五章中关于拟购入项目公司经营合法合规性及商业信用情况部分的调查。

四、拟购入基础设施资产的使用现状及维护情况

（一）所处区位和建设规划

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

普洛斯青岛前湾港国际物流园位于青岛市前湾保税港区内，保税港区内道路交通网络发达，紧邻国道 G228。保税港区内先后有中国石化、上汽通用、海尔集团、海信集团、中国外运等企业项目进驻，产业聚集度高，产业氛围浓厚。

普洛斯青岛前湾港国际物流园周边高速公路较为密集，交通网络较成熟距离前湾港口仅 2 公里，地理位置优越。项目周边以物流园区为主，包括青岛华泰物流园区、青岛西海岸新区保税物流等。项目附近无明显可见环境污染，自然、人文环境良好。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 049 号），普洛斯青岛前湾港国际物流园区域状况详见下表：

表 7-4-1-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园区位情况

项目名称	普洛斯青岛前湾港国际物流园
地理位置	青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号
区域位置	离港口近，位置好
产业聚集度	产业集聚度高
交通网络成熟度	交通网络非常成熟
基础设施完善度	较完善
自然及人文环境	良好
公共服务设施状况	完善
道路通达性	邻主干道，通达性好

2、普洛斯江门鹤山物流园

普洛斯江门鹤山物流园位于广东省江门市鹤山国际物流园内。鹤山国际物流园临近珠三角环线高速，道路交通便利。鹤山国际物流园先后有安能物流、盛辉物流、众联物流、江鹤货运等企业进驻，产业聚集度高，产业氛围浓厚。

普洛斯江门鹤山物流园周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。目前周边主要公共设施较完善，主要有江门北站，相关商业、生活配套较为成熟。普洛斯江门鹤山物流园周边以物流园及工业园为主，主要项目有莺郎工业园、苟山工业园、维龙（鹤山）珠西智慧物流产业园等。普洛斯江门鹤山物流园周边无明显可见环境污染，自然、人文环境较好。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 050 号），普洛斯江门鹤山物流园区域状况详见下表：

表 7-4-1-2：普洛斯江门鹤山物流园区位情况

项目名称	普洛斯江门鹤山物流园
地理位置	广东省江门市鹤山沙坪街道汇通路2号、6号
区域位置	离城区较近，位置较好
产业聚集度	产业集聚度高
交通网络成熟度	交通网络成熟
基础设施完善度	较完善
自然及人文环境	良好
公共服务设施状况	较完善
道路通达性	邻次干道，通达性较好

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

普洛斯（重庆）城市配送物流中心位于重庆巴南公路物流基地内，重庆巴南公路物流基地纳入国家西部陆海新通道总体规划，是重庆市“1+3”国际物流分拨中心运营基地，获批国家外贸转型升级基地、中国（重庆）自由贸易试验区联动创新区。重庆巴南公路物流基地内先后有普洛斯、京东、顺丰等商贸物流龙头项目进驻，产业聚集度较高，产业氛围浓厚。

普洛斯（重庆）城市配送物流中心地处重庆巴南公路物流基地，基地东邻渝湘高速，西靠渝黔高速，北接内环高速，南接绕城高速，通过高速公路网络以及城市快速干道均可在半个小时内到达任一主城区，交通网络较成熟。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 048 号），普洛斯（重庆）城市配送物流中心区域状况详见下表：

表 7-4-1-3：普洛斯（重庆）城市配送物流中心区位情况

项目名称	普洛斯（重庆）城市配送物流中心
地理位置	重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号
区域位置	离城区有一定距离，位置一般
产业聚集度	产业集聚度高
交通网络成熟度	交通网络较成熟
基础设施完善度	较完善

自然及人文环境	良好
公共服务设施状况	较完善
道路通达性	临主干道，通达性好

（二）建筑物状况

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园

普洛斯青岛前湾港国际物流园分三期完成建设，其中一期建成于 2014 年，二、三期建成于 2020 年。该项目由 7 栋仓库及 7 栋配套用房组成。其中一期包含 3 栋单层库、1 栋附属用房及 1 栋门卫室，二期包含 3 栋单层库、2 栋配套用房及 1 栋门卫室，三期包含 1 栋单层库、1 栋内配套用房及 1 栋门卫室。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 049 号），截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯青岛前湾港国际物流园各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 7-4-2-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园建筑物状况

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
B-1 库	17,680.44	18,528.00	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 24 m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设备：**配备 1.3 米高单面升降式装卸平台，6 米宽雨棚
B-2 库	21,283.90	22,277.00	仓库	钢结构	
B-3 库	17,687.76	18,528.00	仓库	钢结构	
附属用房	824.46	-	附属用房	钢混结构	-
门卫	34.47	-	门卫	钢混结构	-
B-4 库	14,456.12	14,566.44	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 24 m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统；
B-5 库	16,185.35	16,367.00	仓库	钢结构	
B-6 库	14,456.12	14,937.72	仓库	钢结构	

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
					附属设备：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台，6 米宽雨棚
内配套用房 1	12.00	-	配套用房	钢混结构	-
内配套用房 2	12.00	-	配套用房	钢混结构	-
内门卫房	98.68	-	门卫房	钢混结构	-
A-1 库	17,917.88	18,650.78	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 24 m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设备：**配备 1.3 米高单面升降式装卸平台，6 米宽雨棚
内配套用房	26.00	-	配套用房	钢混结构	-
内门卫室	80.83	-	门卫室	钢混结构	-
合计	**120,756.01**	**123,854.94**	**-**	**-**	**-**

注：本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 049 号），普洛斯青岛前湾港国际物流园主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

2、普洛斯江门鹤山物流园

普洛斯江门鹤山物流园分两期完成建设，其中一期建成于 2017 年，二期建成于 2019 年，由 6 栋仓库和 4 栋配套用房组成，其中一期包含 3 栋单层库及 3 栋配套用房，二期包含 3 栋单层库及 1 栋配套用房。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 050 号），截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯江门鹤山物流园各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

表 7-4-2-2：普洛斯江门鹤山物流园建筑物状况

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
2 号之三（A1 库）	22,640.02	23,417.77	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 20 m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设备：**配备 1.4 米高单面升降式装卸平台，6.4 米宽雨棚
6 号之一（A2 库）	20,582.03	20,608.77	仓库	钢结构	
6 号之二（A3 库）	20,696.02	21,513.64	仓库	钢结构	
汇通路 2 号	100.00	-	配套用房	钢混结构	-
汇通路 6 号	112.50	-	配套用房	钢混结构	-
2 号之一	54.00	-	配套用房	钢混结构	-
6 号之四（A4 库）	23,862.40	24,708.29	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类； **净高：**9 米； **地面荷载：**3.0 吨/平方米； **柱距：**12m x 20 m； **室内地面：**金刚砂地坪； **屋面：**3%屋面采光； **消防系统：**消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； **附属设备：**配备 1.4 米高单面升降式装卸平台，6.4 米宽雨棚
6 号之五（A5 库）	23,862.40	24,645.70	仓库	钢结构	
6 号之六（A6 库）	9,305.52	9,628.32	仓库	钢结构	
6 号之七	120.40	-	配套用房	钢混结构	-
合计	**121,335.29**	**124,522.49**	**-**	**-**	**-**

注：本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 050 号），普洛斯江门鹤山物流园主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心

普洛斯（重庆）城市配送物流中心分三期完成建设，于 2013-2017 年间陆续完工。一期由 6 栋仓库及 2 栋配套用房组成，二期由 4 栋仓库及 1 栋配套用房组成，三期由 2 栋仓库、2 栋宿舍楼及 1 栋配套用房组成。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 048 号），截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯（重庆）

城市配送物流中心各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表:

表 7-4-2-3：普洛斯（重庆）城市配送物流中心建筑物状况

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
A1 库	12,581.76	12,564.06	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类; **净高：**9 米; **地面荷载：**3.0 吨/平方米; **消防系统：**消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统; **附属设施：**配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
A2 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A3 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A4 库	12,578.36	12,564.06	仓库	钢结构	
A5 库	14,573.42	13,874.70	仓库	钢结构	
A6 库	13,874.74	13,874.70	仓库	钢结构	
B-1 库	15,474.47	15,081.43	仓库	钢结构	
B-2 库	21,067.87	21,064.00	仓库	钢结构	**防火等级：**丙二类; **净高：**9 米; **地面荷载：**3.0 吨/平方米; **消防系统：**消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统; **附属设施：**配备 1.3 米高双面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
B-3 库	18,406.46	18,406.46	仓库	钢结构	
B-4 库	19,072.60	19,072.60	仓库	钢结构	
B-5 库	17,594.97	17,662.00	仓库	钢结构	
B-6 库	20,882.82	21,008.00	仓库	钢结构	
B-7 库	8,758.36	8,276.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	-
B-9 库	8,077.79	7,359.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	-
门卫 1	32.08	-	门卫	钢混结构	-
门卫 2	30.25	-	门卫	钢混结构	-
门卫 3	74.36	-	门卫	钢混结构	-
门卫 4	68.70	-	门卫	钢混结构	-
合计	**209,539.83**	**207,197.77**	**-**	**-**	**-**

注：本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（编号：粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 048 号），普洛斯（重庆）城市配送物流中心主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

（三）保险情况

各拟购入基础设施资产均已购买基础设施项目保险，投保范围包括财产一切险、财产一切险下营业中断险及公共责任险。

1、财产一切险

被保险人为青岛普洛斯（对应保单号为：PQYC202244030000002981）、鹤山普洛斯（对应保单号为：PQYC202244030000002986）及重庆普南（对应保单号为：PQYC202244030000002975）；保险期间自 2022 年 5 月 1 日 0 时至 2023 年 4 月 30 日 24 时（包含起止当日）；建筑物的价值基础为重建价值，装修及机器设备等的价值基础为重置价值，存货的价值基础为成本；保险人为中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司。

2、财产一切险下营业中断险

被保险人为青岛普洛斯（对应保单号为：PQAO202244030000000393）、鹤山普洛斯（对应保单号为：PQAO202244030000000398）及重庆普南（对应保单号为：PQAO202244030000000387）；保险期间自 2022 年 5 月 1 日 0 时至 2023 年 4 月 30 日 24 时（包含起止当日）；保险人为中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司。

3、公众责任险

被保险人为青岛普洛斯、鹤山普洛斯及重庆普南（保单号：ASHH60107022QAAAAARN）；保险期限自 2022 年 5 月 1 日 0 时至 2023 年 4 月 30 日 24 时（包含起止当日）；保险人为主承中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司，中国人寿财产保险股份有限公司北京市分公司及太平财产保险有限公司上海分公司。

（四）未来维修改造计划

外部管理机构和普洛斯企发将根据拟购入基础设施项目历史成本数据、资产现时状况及楼龄等情况，对拟购入基础设施资产进行定期和不定期的维修保养和改造更新，具体如下：

1、建筑物管理

（1）执行计划性巡检、维护、维修；

（2）检查、维护和维修所有入口、大门、围栏和安全屏障等；

（3）检查、维护和维修建筑物的外部，包括屋顶、外墙、窗户、排水系统和其他相关结构;

（4）检查、维护和维修所有公共区域坚硬表面，包括道路、停车场、人行道、泊车区等;

（5）检查、维护和维修建筑物内部、外部装饰装修。

2、设施设备管理

（1）编制设施设备台账（包括资产编号、设备型号、制造商、使用和状况、位置等），并持续更新维护设备台账;

（2）检查、维护和维修园区公共区域、配电和供电、安防系统以及办公区域的设施设备，确保该等设施设备的良好性能和正常使用;

（3）对设施设备进行专业维护保养和检测;

（4）统计维护、维修过程中备件和物料使用量，以便对备件采购策略和预算做出更准确判断。

3、环境管理

（1）按照计划执行清洁、绿化、消杀、清运清掏任务，并及时清运园区公共区域垃圾;

（2）对园区公共区域绿化进行浇水、施肥、灭虫、除杂草、修剪、补种等一系列养护工作，对园区进行消杀，控制鼠害、虫害。

截至 2022 年 12 月 31 日，拟购入基础设施资产无重大维修改造计划。未来若出现重大维修改造计划，基金管理人将按照届时相关法律法规要求以及《基金合同》等协议的相关约定执行。

（五）调查结论

（1）拟购入基础设施资产分别位于环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈内的核心城市辐射圈内，离城市近，交通网络成熟，产业聚集度高，基础设施完善，为项目的后续运营业绩提供了好的外部环境。

（2）根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》，并经财务顾问实地考察，拟购入基础设施资产主体结构均完好，外观均无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

（3）拟购入基础设施资产均已购买了财产一切险、财产一切险下营业中断险及公众责任险，未来外部管理机构将于各拟购入基础设施资产相关保险到期前进行续保。

（4）外部管理机构和普洛斯企发将根据拟购入基础设施项目历史成本数据、资产现时状况及楼龄等情况，对拟购入基础设施资产进行定期和不定期的维修保养和改造更新。

五、拟购入基础设施资产所处的行业及区域情况分析

（一）拟购入基础设施项目所在地区宏观经济与市场概况

拟购入基础设施资产所处的行业分析详见“第六章 拟购入项目公司的业务及财务情况”之“一、拟购入项目公司的行业情况及竞争状况”。

1、山东省青岛市宏观经济与市场概况

（1）青岛市宏观经济概况

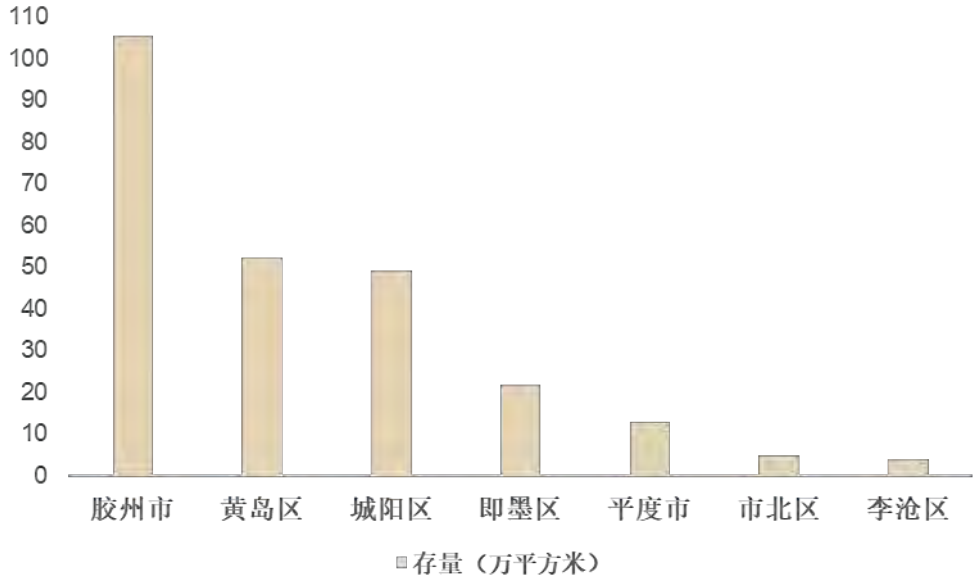
青岛，山东省辖地级市、副省级市、计划单列市、特大城市，国务院批复确定的中国沿海重要中心城市和滨海度假旅游城市、国际性港口城市。青岛市地处山东半岛南部，东、南濒临黄海，东北与烟台市毗邻，西与潍坊市相连，西南与日照市接壤。青岛市主要辖 7 个市辖区（市南、市北、李沧、崂山、青岛西海岸新区、城阳、即墨），代管 3 个县级市（胶州、平度、莱西）。全市总面积为 11,293 平方千米，海域面积约 1.22 万平方千米。截至 2022 年末，青岛市常住人口为 1,034.21 万人，其中城镇常住人口 799.65 万人。

2022 年，青岛市生产总值为 14,920.75 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.9%。其中，第一产业增加值为 478.05 亿元，比上年增长 2.2%；第二产业增加值为 5,197.34 亿元，比上年增长 2.8%；第三产业增加值为 9,245.36 亿元，比上年增长 4.5%。全市规模以上工业增加值同比增长 3.8%，多数行业和产品保持增长。

（2）青岛市仓储物流市场情况

普洛斯青岛前湾港国际物流园位于青岛市黄岛区。青岛市高标仓主要分布在胶州市、黄岛区、城阳区、即墨区、平度市、市北区及李沧区七个子市场，主要租户类型为电商、第三方物流行业及家电等传统制造行业。根据数据显示，截至 2022 年末，青岛高标仓存量约 250 万平方米。胶州市内的上合示范区及黄岛区的部分高标准仓库为保税仓，承接大宗商品如橡胶、棉花、纸浆、原油等仓储货运需求具有稳定的需求持续性及较大的规模量。在子市场分布中胶州市高标仓存量约为 105 万平方米。黄岛区、城阳区高标仓存量分别约为 52 万平方米及 49 万平方米。胶州市物流市场的繁茂主要得益于政策大力支持上合示范区及胶东经济圈的发展。黄岛区因紧绕青岛港港口业务繁忙，进出口贸易发达而表现出良好的市场发展趋势。城阳区距市中心较近，现存高标仓满足城市配送等需求。

图 7-5-1-1：2022 年青岛市高标库存量及分布



资料来源：戴德梁行

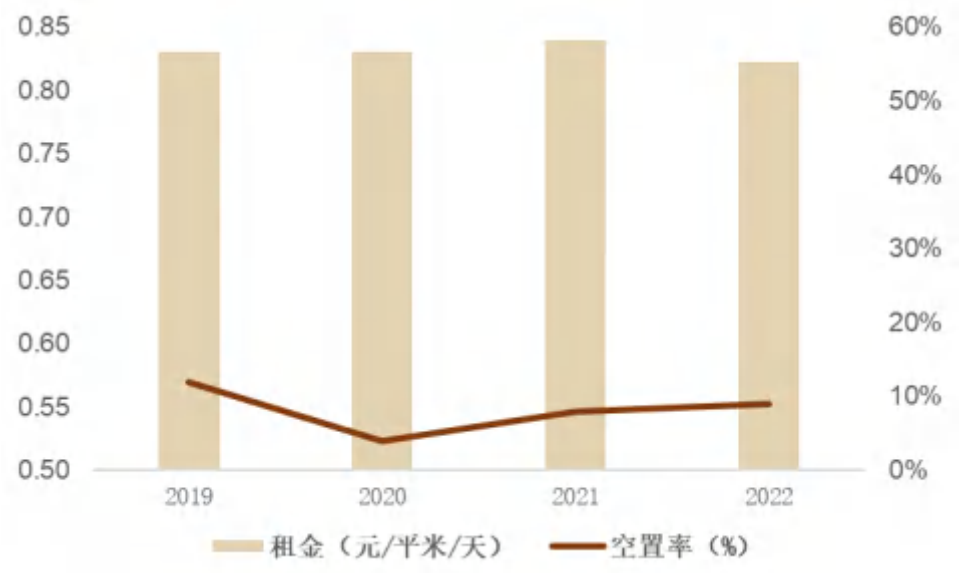
近些年来，青岛市社会零售品消费额普遍较上一年增长，消费力的提升带动了高标仓需求的增长；此外，家电家具等制造业、大宗商品交易及期货交割等均有较稳定的高标仓租赁需求。因此，尽管青岛市高标仓市场在近年间迎来较大量供应，租金水平仍基本维持在 0.82-0.84 元/平方米/天（含物业费不含税，下同）。随着未来新增供应放缓，预计租金水平也将稳中有升。

具体到各子市场来看，截至 2022 年年末，黄岛区与城阳区作为青岛市高标仓主要

区域，平均租金高于其他区域，分别约为 0.97 元/平方米/天以及 0.94 元/平方米/天；李沧区作为青岛的中心城区，仓储用地紧俏，平均租金较高，约为 0.91 元/平方米/天；即墨区与市北区平均租金约为 0.82 元/平方米/天；胶州市平均租金约为 0.73 元/平方米/天；平度市区位一般，平均租金仅 0.52 元/平方米/天。

受新增供应量影响，青岛市高标仓市场空置率自 2020 年的 4%上升至 2022 年的 9%。未来新增供应量较为有限，随着消费及贸易从新型冠状病毒疫情影响中逐步回暖，带动高标仓租赁需求增加，预计新增及空置面积将稳步去化，空置率也将逐步下降。

图 7-5-1-2：青岛市高标库租金与空置水平历史数据



资料来源：戴德梁行。

2、广东省江门市宏观经济与市场概况

（1）江门市宏观经济概况

江门，别称“五邑”，为广东省辖地级市，位于珠江三角洲西岸城市中心，东邻中山、珠海，西连阳江，北接佛山、云浮，南濒南海领域，是粤港澳大湾区建设的重要节点城市，沿海经济带上的江海门户。江门全市陆地面积 9,506.92 平方公里，海域面积 2,886 平方公里。2021 年末，全市常住人口 483.51 万人，比上年增长 0.6%。

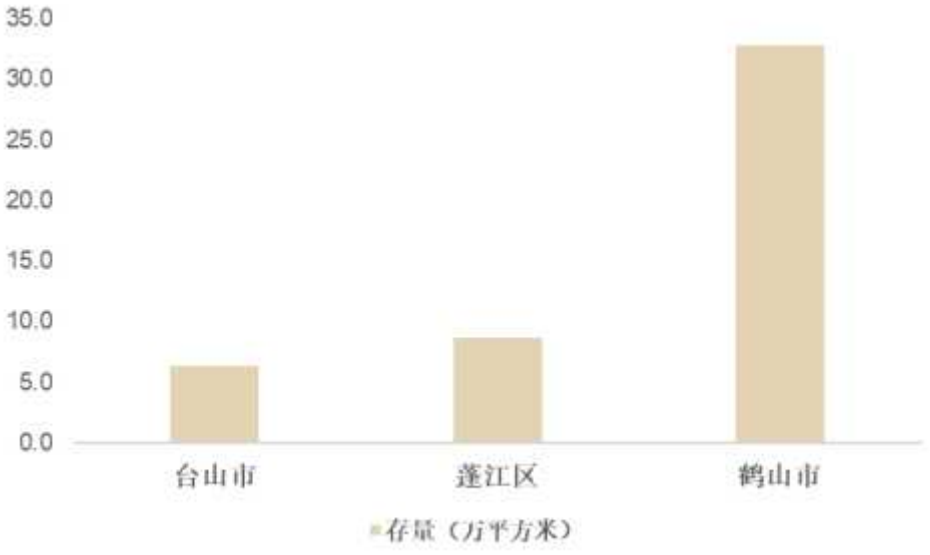
在粤港澳大湾区的战略发展规划中，江门处于“承东启西”的要脉位置，与广佛都市圈、深港经济区圈两大龙头的陆路距离均在 100 公里左右，构成了粤港澳大湾区

的“黄金三角地带”，是大湾区通向粤西和大西南的枢纽门户。截至 2022 年 12 月，江门市实现地区生产总值 3,773.4 亿元，比上年增长 3.3%；其中，第一产业增加值 324.6 亿元，同比增长 7.0%；第二产业增加值 1,723.6 亿元，增长 4.6%；第三产业增加值 1,725.2 亿元，增长 1.3%。全市规模以上工业增加值 1,359.4 亿元，同比增长 3.1%。固定资产投资下降 0.8%，外贸进出口总值 1,772.6 亿元，同比下降 0.9%。社会消费品零售总额 1,309.1 亿元，同比增长 2.4%。未来，江门市将继续打造珠三角先进制造业重点发展区，着力发展以新材料、大健康、高端装备、新一代信息技术、新能源汽车及零部件等五大新兴产业为主的规上高技术制造业、先进制造业，促进区域经济高速发展。

（2）江门市仓储物流市场情况

普洛斯江门鹤山物流园位于江门鹤山市。截至 2022 年末，江门市高标仓存量约 47.8 万平方米，其中鹤山市高标仓存量占江门市总存量的 69%，蓬江区和台山市分别占比 18%和 13%。目前江门市已建成项目聚集了普洛斯、维龙、乐歌等知名物流地产运营商。其中，普洛斯为首个布局江门市的头部物流地产开发商，其鹤山物流园区一期于 2017 年入市。

图 7-5-1-3：2022 年江门市高标库存量及分布



资料来源：戴德梁行

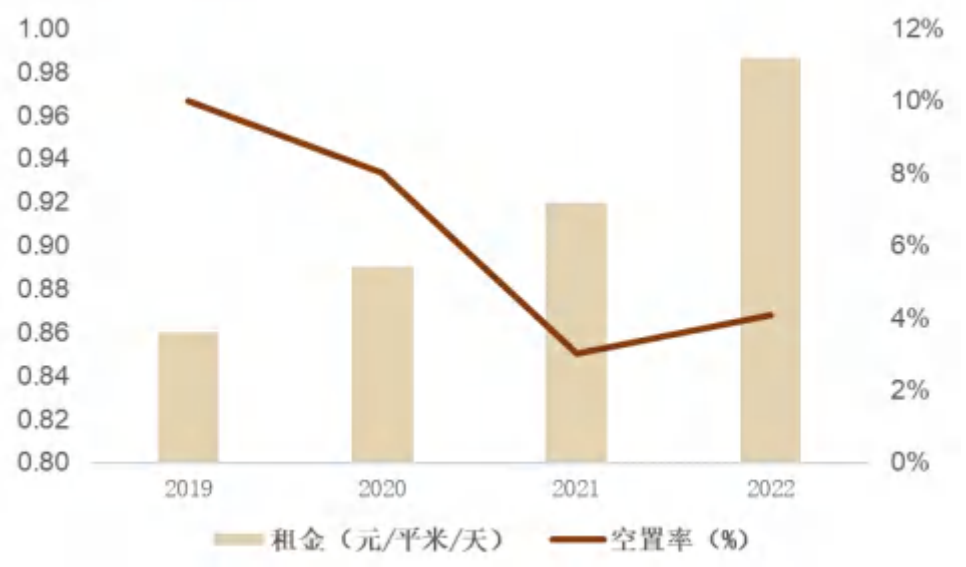
2021-2022 年，粤港澳大湾区内主要物流城市经济持续向好发展，在制造业、社会消费零售、电商等行业的带动下，区域内高标仓市场需求旺盛，市场租金市场表现保

持稳步上升的趋势。截至 2022 年年末，粤港澳大湾区平均市场租金超过 1.23 元/平方米/天（含管理费不含增值税，下同），与江门市相邻的佛山市平均租金达 1.18 元/平方米/天。江门市仓储物流市场以珠三角地区市场为依托，承接大量来自广州、佛山市外溢的仓储需求。同时，得益于早期仓储物流市场较高的行业定位与规划标准，江门市已聚集了众多头部机构，较高的建设标准使得这些园区可完美承接市场需求，为区域仓储市场发展注入更多活力。

截至 2022 年年末，江门市高标仓平均租金为 0.99 元/平方米/天，其年租金涨幅基本在 4%-5%。其中鹤山市子市场平均租金为 1.00 元/平方米/天，台山市子市场平均租金为 0.79 元/平方米/天，蓬江区子市场平均租金为 1.03 元/平方米/天。江门市仓储市场租金水平与粤港澳大湾区整体及佛山市存在一定差距，预计将吸引一大批对成本较为敏感行业租户入住，带动区域内市场发展。

由于江门市高标仓存量有限，且潜在需求释放空间较大，截至 2022 年末，江门市高标仓出租率高达 96%，处于低空置状态，且多数新入市项目在入市前基本已确定了租户，实现了开园即满租的状态。随着未来两年内新增供应项目的入市，区域内仓储租赁活动将愈发活跃。虽然至 2024 年预计将有 46 万平方米的第三方物流开发商新增供应量入市，给区域市场带来一定租赁压力，但结合江门市制造业及社会消费水平的历史发展水平，以及不断融入“一带一路”及粤港澳大湾区货运体系的未来发展趋势，预计将有稳定的市场需求去化新增面积。

图 7-5-1-4：江门市高标库租金与空置水平历史数据



资料来源：戴德梁行

3、重庆市宏观经济与市场概况

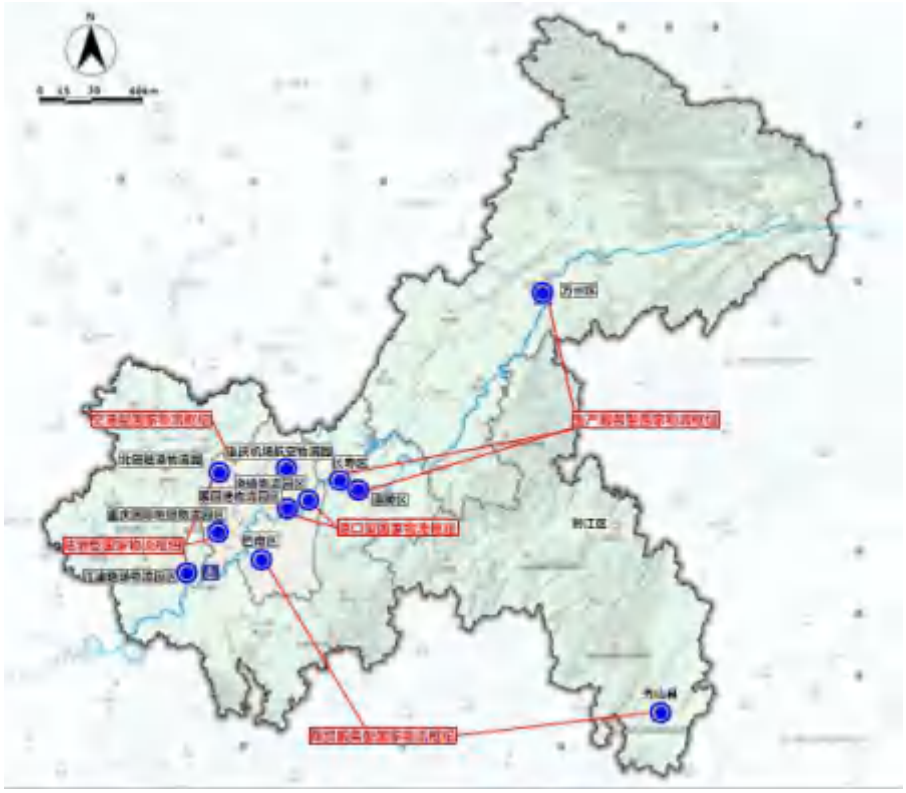
（1）重庆市宏观经济概况

重庆，简称“渝”，地处中国内陆西南部，东邻湖北、湖南，南靠贵州，西接四川，北连陕西，是长江上游地区的经济、金融、科创、航运和商贸物流中心，国家物流枢纽，西部大开发重要的战略支点、“一带一路”和长江经济带重要联结点。截至 2022 年底，下辖 26 个区、8 个县、4 个自治县，总面积 8.24 万平方千米，全市常住人口 3,213.3 万人，比上年末增加 0.9 万人。重庆是国务院批复确定的国家重要的中心城市之一，也是长江上游地区经济中心、国家重要先进制造业中心、西部金融中心、西部国际综合交通枢纽和国际门户枢纽。重庆经济建设基本形成大农业、大工业、大交通、大流通并存的格局，是西南地区和长江上游地区最大的经济中心城市。2022 年，重庆市实现地区生产总值 29,129.03 亿元，比上年增长 2.6%。其中，第一产业实现增加值 2,012.05 亿元，增长 4.0%；第二产业实现增加值 11,693.86 亿元，增长 3.3%；第三产业实现增加值 15,423.12 亿元，增长 1.9%。同时，重庆市规模以上工业增加值同比增长 3.2%，固定资产投资额同比增长 0.7%，社会消费品零售总额同比下降 0.3%。

（2）重庆市仓储物流市场情况

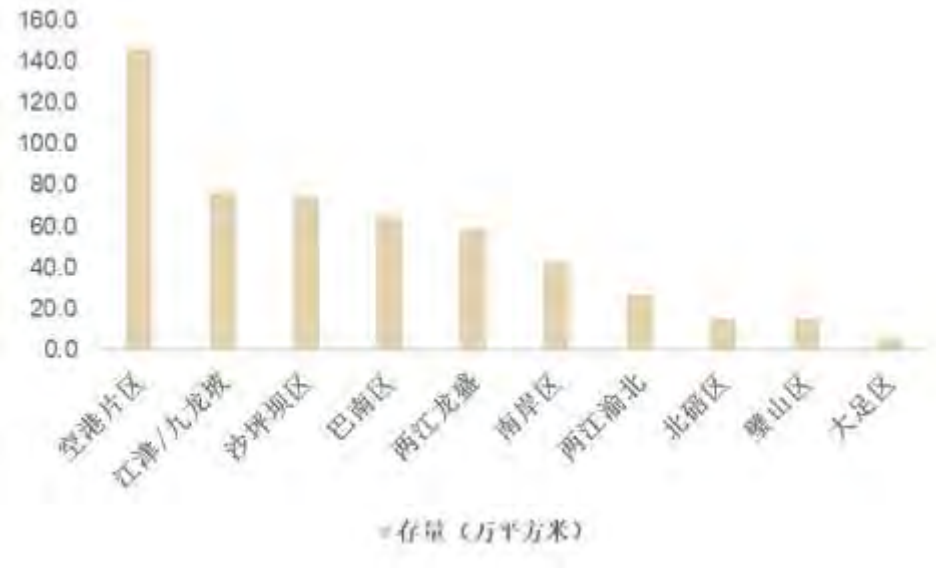
普洛斯（重庆）城市配送物流中心位于重庆市巴南区。2018 年，国家发布的物流枢纽布局和建设规划，明确将重庆布局为陆港型、港口型、空港型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽承载城市。重庆已初步建成以重庆为中心，立足西部、辐射全国，东南西北四个方向互联互通、铁公水空多式联运的国际物流通道体系。展望未来，新时代西部大开发，为中西部地区创造了物流业提升发展的新机遇，重庆市物流业蓬勃发展的势头良好。

图 7-5-1-5：重庆国家物流枢纽布局示意图



截至 2022 年末，重庆市区域内高标准物流仓储物业存量约为 525.6 万平方米，主要聚集区在空港区域、江津/九龙坡、沙坪坝区（重庆国际物流枢纽园区）、巴南区（南彭公路物流基地）及两江龙盛，主要租户类型为电商、第三方物流及制造业等。其中，空港区域高标仓存量约为 146 万平方米，江津/九龙坡高标仓存量约为 76 万平方米，沙坪坝区标仓存量约为 74 万平方米，三地合计占全市高标仓存量面积近六成。

图 7-5-1-6：2022 年重庆市高标库存量及分布

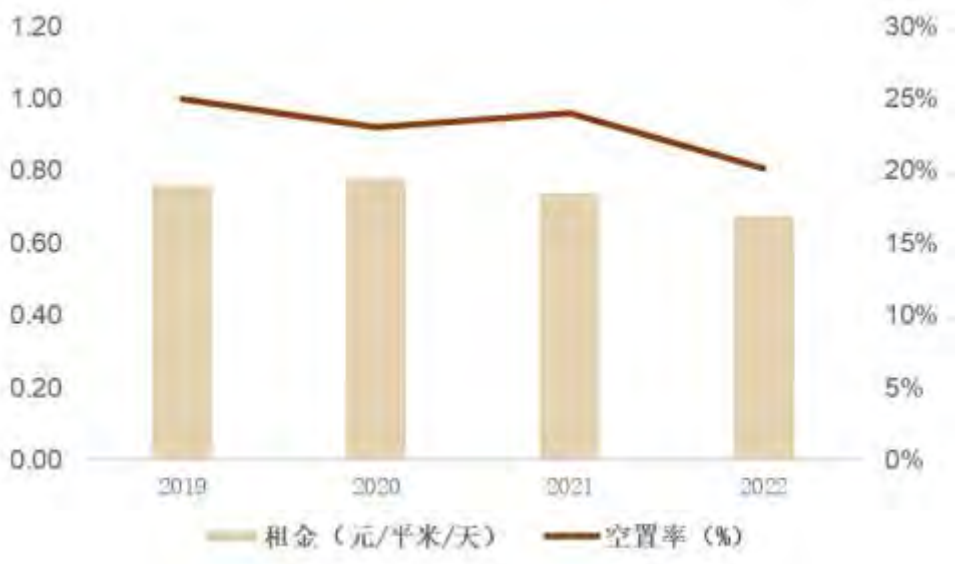


资料来源：戴德梁行

重庆市作为西部重要物流枢纽城市，近年有充足的仓储用地供应，高标仓项目在 2019-2021 年间在短期内迎来较大量供应，3 年间入市面积超 250 万平方米，2022 年供应大幅减缓，全年入市面积仅为 17 万平方米。未来供应方面，2023 年至 2024 年预计仅有 5 个项目新增入市，入市总建筑面积约为 33 万平方米，全部位于空港片区与巴南区。从物流开发商类型来看，京东及顺丰开发建设的以自用为主的物流园区约 15 万平方米，市场化运营商的新增供应面积约为 18 万平方米。

重庆市高标仓市场在 2019-2021 年间在短期内迎来较大量供应，受供应量及市场情况影响，重庆制造业和供应链仓库租赁需求有所减弱，空置面积去化承压，短期供大于求致使租金议价空间增大，全市平均租金呈现小幅下降趋势，至 2022 年全年约为 0.68 元/平方米/天（含物业费不含税，下同）。进入 2022 年，重庆市高标仓新增供应释放速度已呈现放缓趋势，2022 年入市面积仅为 17 万平方米，供大于求的情况预计将于短期内扭转。随着电商、零售、三方物流及制造业需求稳定增长，且未来新增供应量较为有限，现有空置面积将稳步去化，带动租金逐步回升。

表 7-5-1-7：重庆市高标库租金与空置水平历史数据



资料来源：戴德梁行

（二）同行业可比项目的竞争优势与劣势

1、部分竞品情况

根据戴德梁行提供的市场数据，拟购入基础设施项目的存量部分可比竞品情况，及未来三年已规划的部分竞品信息如下，由于规划中项目的建设情况存在不确定性，预计建成时间仅供参考：

表 7-5-2-1：拟购入基础设施资产区域内部分竞品项目

拟购入基础设施项目	竞品名称	项目简介
普洛斯青岛前湾港国际物流园	运营中竞品	1、 山东高速西海岸智慧物流产业园于 2018 年投入运营，距离离前湾港码头的车程约为 12 分钟，到青岛保税港区车程 7.4 公里。是集公路港物流中心、供应链金融仓储中心、冷链物流、保税仓储物流、综合服务中心为一体的综合性平台型物流园区。 2、 丰树青岛黄岛物流园于 2019 年竣工，该物业位于青岛市西海岸新区，可租赁面积约为 74,000 平方米，包括 2 栋单层仓库及 1 栋双层仓库。临 G204 国道和 2 号疏港高速公路。 3、 平安青岛空港物流园于 2016 年竣工，该物业位于青岛市城阳区，可租赁面积 180,214 平方米，包括九栋单层仓库。项目临青兰高速和青新高速。
	已规划竞品	暂无
普洛斯江门鹤山物流园	运营中竞品	1、 维龙（鹤山）珠西智慧物流产业园于 2021 年竣工，该物业位于鹤山市鹤山大道，可租赁面积约 203,000 平方米，包括四栋三层坡道库，已整体出租于某跨境电商品牌。该物业周边产业聚集度

拟购入基础设施项目	竞品名称	项目简介
		较高，靠近珠西物流中心。距离佛山市约 35 千米；距离 325 国道约 1 千米。
	已规划竞品	1、 熙麦大湾区时尚供应链枢纽分期建设完成，预计将于 2023 年竣工。该物业周边产业聚集度较高，位于珠西物流中心内。距离佛山市约 35 千米；距离 325 国道约 1 千米。 2、 嘉民鹤山现代物流园计划将于 2023 年一季度竣工，该物业位于江门市鹤山市珠西物流园区内，新平路与疏港大道交汇处，预计总可租赁面积约 138,000 平方米，包括四栋双层坡道库及一栋四层综合办公楼。该物业位于珠西物流中心内，周边产业聚集度高。
普洛斯巴南物流园	运营中竞品	1、 重庆顺丰丰泰产业园位于重庆南彭公路物流基地（国家级战略平台），园区占地约 141 亩，总建筑面积约 9.7 万平方米，是集智能仓储、冷链及供应链配套、商务生活为一体的综合型仓储物流服务基地。 2、 普洛斯（重庆）国际物流港竣工于 2018 年 8 月，位于重庆巴南区东城大道西侧，绕城高速南侧，百合立交处，可租赁面积约 57,000 平方米，包括三栋单层仓库及一栋 4 层综合楼。
	已规划竞品	1、 京东亚洲一号重庆巴南物流园（二期）位于重庆市巴南区盛保路南侧，占地面积约 20 万方，规划建筑面积约为 10.8 万方，其中一标段于 2022 年完工，二标段预计于 2024 年完工 2、 霍氏百利威（重庆）国际电子商务产业园（二期）位于重庆市巴南区天洋路，规划建筑面积约 4 万平方，预计 2023 年建成。

注：上述表格信息由戴德梁行提供，建筑面积、预计建成时间和项目情况可能与实际情况存在差异，数据仅供参考

2、拟购入基础设施项目的优劣势分析

（1）拟购入基础设施资产有如下突出优势:

区位及交通优势：拟购入基础设施资产均位于经济较发达地区，宏观经济发展情况良好，市场需求旺盛，规划前景良好；周边道路交通便利，是重要的仓储物流节点。

市场情况良好：拟购入基础设施资产所属区域均为物流枢纽城市，市场平均空置率较低，租金整体处于上涨趋势，为拟购入基础设施资产的经营提供了较好的市场环境。

普洛斯的运营优势：结合上海普洛斯在运营方面的专长，各拟购入基础设施资产将继续保持独有的竞争优势。

（2）拟购入基础设施资产所面临的挑战:

随着区域交通和市场的一体化发展，部分拟购入基础设施资产所处区域未来会有较大的新增高标仓供应，未来将面临更广泛的市场存量竞争。

六、租约及历史现金流情况

（一）拟购入基础设施资产租约情况

1、普洛斯青岛前湾港国际物流园租户及租约信息

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯青岛前湾港国际物流园租金来源为 6 个市场化租户，计租方式均为固定租金及管理费。月租金及管理费收入（不含税）合计约为 374.89 万元（按价值时点已签约并在预测期执行合同统计），当期平均租金及管理费为 30.83 元/月/平方米。

租赁协议的租赁年期在 1 年内（含 1 年）的租约占总租约面积的 8%，租赁年期在 1-3 年（含 3 年）的租约占总租约面积的 77%，租赁年期 5 年以上的租约占总租约面积的 15%。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。截至 2022 年 12 月 31 日，未来租约到期详情如下:

表 7-6-1-1：普洛斯青岛前湾港国际物流园租约期限信息

期间	租约到期面积（平方米）	占总出租面积的百分比（%）
2023	53,316.04	43.84
2024	35,114.62	28.87
2025	33,186.00	27.29
合计	**121,616.66**	**100.00**

2、普洛斯江门鹤山物流园租户及租约信息

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯江门鹤山物流园租金来源为 2 个市场化租户，计租方式均为固定租金及管理费。月租金及管理费收入（不含税）合计约为 316.72 万元（按价值时点已签约并在预测期执行合同统计），当期平均租金及管理费为 29.68 元/月/平方米。

租赁协议的租赁年期在 1 年内（含 1 年）的租约占总租约面积的 15%，租赁年期在 1-3 年（含 3 年）的租约占总租约面积的 47%，租赁年期在 3-5 年（含 5 年）的租约占总租约面积的 38%。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。截至 2022 年 12 月 31 日，未来租约到期详情如下:

表 7-6-1-2：普洛斯江门鹤山物流园租约期限信息

期间	租约到期面积 （平方米）	占总出租面积的百分比 （%）
2023	66,289.48	62.12
2025	40,424.26	37.88
合计	**106,713.74**	**100.00**

3、普洛斯（重庆）城市配送物流中心租户及租约信息

截至 2022 年 12 月 31 日，普洛斯（重庆）城市配送物流中心签约租户共计 16 个，计租方式均为固定租金及管理费。月租金及管理费收入（不含税）合计约为 336.44 万元（按价值时点已签约并在预测期执行合同统计），当期平均租金及管理费为 19.78 元/月/平方米。

租赁协议的租赁年期在 1 年内（含 1 年）的租约占总租约面积的 34%，租赁年期在 1-3 年（含 3 年）的租约占总租约面积的 52%，租赁年期在 3-5 年（含 5 年）的租约占总租约面积的 9%,租赁年期在 5 年以上的租约占总租约面积的 5%。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。截至 2022 年 12 月 31 日，未来租约到期详情如下:

表 7-6-1-3：普洛斯（重庆）城市配送物流中心租约期限信息

期间	租约到期面积 （平方米）	占总出租面积的百分比 （%）

期间	租约到期面积（平方米）	占总出租面积的百分比（%）
2023	128,553.82	75.56
2024	33,471.49	19.67
2025	8,102.64	4.76
合计	**170,127.95**	**100.00**

4、未来一年到期的租约分布情况

（1）未来一年到期的租约分布情况

未来一年到期的租约面积合计为 248,159.34 平方米，占全部可租赁面积 455,575.20 平方米的比例为 54.47%。以 2022 年 12 月份收入口径统计，未来一年到期的租约为 618.22 万元，占比为 60.13%。

本次拟购入基础设施资产未来 1 年内到期的租约按照面积统计具体分布情况如下：

单位：平方米

名称	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	合计	占比
2023 年第一季度	18,650.78	-	48,775.72	**67,426.50**	**16.92%**
2023 年第二季度	29,204.72	66,289.48	26,991.06	**122,485.26**	**30.74%**
2023 年第三季度	-	-	207.06	**207.06**	**0.05%**
2023 年第四季度	5,460.54	-	52,579.98	**58,040.52**	**14.57%**
未来 1 年内到期的租约面积小计	53,316.04	66,289.48	128,553.82	**248,159.34**	**54.47%**
可租赁面积	**123,854.94**	**124,522.49**	**207,197.77**	**455,575.20**	
占比	**43.05%**	**53.23%**	**62.04%**	**54.47%**	

（2）未来一年到期租约对现金流的影响

评估机构进行估值时，考虑了新租户入驻前的空置期和免租期，并在评估报告进行披露。具体情况为：普洛斯青岛前湾港国际物流园年均空置期和免租期各 5 天，普洛斯江门鹤山物流园及普洛斯（重庆）城市配送物流中心年均空置期和免租期各 10 天。

可供分配金额预测报告已考虑租约到期对现金流的影响，假设到期租约全部换租，本次拟购入基础设施资产预测期内空置期和免租期假设具体如下：

名称	空置期	免租期
普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	15 天	15 天
鹤山普洛斯物流园有限公司	30 天	30 天
重庆普南仓储服务有限公司	30 天	30 天

注：假设新签订的合同租赁期为 3 年（据统计，本次扩募拟购入基础设施项目正在履行的租约期限平均为 2.57 年）

（3）未来一年到期的租约续签安排

外部管理机构已制定明确的租约管理策略，尽早启动续约程序或在租户确定不续约时启动新租户接洽工作。负责项目运营的地方团队将在租约到期前半年和租户启动沟通续租意向，提前 3 个月正式启动续租的谈判并敲定协议内容及商务条款；对于规模较大的战略租户，上海普洛斯总部将与地方团队一并参与续租及招租沟通工作。本次拟购入基础设施项目未来 1 年内到期租约的续签工作进展及经营策略如下：

1）普洛斯青岛前湾港国际物流园续签安排

普洛斯青岛前湾港国际物流园未来一年到期的租赁面积共 53,316.04 平方米，其中 18,650.78 平方米到期时间为 2023 年第一季度，为某领先供应链管理有限公司租用，截至本财务顾问报告签署之日，该租户已签署续租协议，续租至 2024 年第一季度（2024 年 3 月）。其余 2023 年第二季度和 2023 年第四季度拟到期租约的租户业务发展稳定，目前运营团队正与其紧密沟通未来续约意向，一方面保持与租户的沟通，另一方面将继续发挥前湾港地域优势，继续维护基于大宗商品贸易服务以及跨境电商供应链业务的租赁客户，同时运营团队将积极拓展第三方物流服务商潜在租户基础。

2）普洛斯江门鹤山物流园续签安排

普洛斯江门鹤山物流园未来一年到期的租赁面积共 66,289.48 平方米，到期时间均为 2023 年第二季度（2023 年 5 月），为某领先供应链管理有限公司及其关联方租用，其租赁面积占拟购入基础设施资产全部可租赁面积的比例为 14.55%。该租户自普洛斯江门鹤山物流园起始运营时开始租住至今，同时该租户自主投资建设了分拣配送链条，续租意愿和租约稳定性较强。鉴于当前重要现金流提供方作为主要租户租赁普洛斯江门鹤山物流园较大可租赁面积，运营团队将保持与其紧密沟通，维护租约稳定性。

运营团队一方面根据实际情况为现有存量租户量身定制合理的续租或扩租方案；另一方面持续沟通潜在的租户为长期租约做储备；同时，根据电商行业的特点抓住库存需求旺季带来的短租机会，合理匹配租赁空间，最大化降低空置影响。

3）普洛斯（重庆）城市配送物流中心续签安排

普洛斯（重庆）城市配送物流中心未来一年到期的租约客户行业包含第三方快递快运、传统零售等行业，租户行业及到期时间均具有一定分散性，一定程度上降低了续租、换租的租赁压力。招商运营团队已陆续与各到期租户前置沟通续租需求并已完成部分租约的续租工作，推进潜在客户签约。与此同时，招商团队积极对租赁需求的变化和风险进行分析，前置判断换租需求，积极储备客户资源，尽量降低换租带来的空置期。

项目所在的重庆公路物流基地，是国家“一带一路”和西部陆海新通道项目的主要承载地，已全面形成电子商务、国际贸易、专业市场及综合现代物流产业集群。招商团队一方面加强对需求较为稳定的传统三方快递快运、大消费类租户的同时，前瞻分析租户结构，调减周期性较强的租户占比，深度挖掘新经济产业中的新增需求。同时，普洛斯集团大客户部门将统筹挖掘新经济发展中的新增需求，重点推动高端制造、科技研发类企业的招商接洽以及新能源等高精尖产业落地，为地区招商团队赋能助力，进一步引导园区租户结构和租户质量的双升级，以促进园区的高质量稳定发展。

目前项目租户数量较多，租约到期时间具有一定分散度，2023 年上半年无集中到期情况，未来一年到期的租赁面积共 128,553.82 平方米，其中 12,777.53 平方米由某领先物流公司租用，该租户已签署续租协议，将租赁期限从 2023 年第一季度延长至 2023 年第三季度；14,162.86 平方米由某领先仓储服务公司租用，该租户已签署续租协议，将租赁期限从 2023 年第二季度延长至 2024 年第二季度。针对其余 2023 年到期租约，运营团队已开展租户续约谈判工作，其中较高比例的租约均有较强续租意愿，续约工作已在内部流程中。运营团队一方面将持续做好现有租户的维护及沟通工作，保障续约率，发挥园区针对三方快递快运需求的地理位置优势；另一方面也将积极推进电商零售、大消费类租户的需求落地，加快空置去化。与此同时，运营团队将持续关注新经济带来的新增需求，进一步优化园区租户结构，促进园区稳定运营。

（二）现金流真实性

根据法律顾问出具的法律意见，各拟购入基础设施资产整体均已运营 3 年以上，不存在影响项目持续经营能力的重大法律障碍；各拟购入项目公司运营相应的拟购入基础设施资产取得的运营收入主要为其基于与相应拟购入基础设施资产租户签署的租赁合同取得的租金收入及物业管理服务费/综合管理服务费等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入；各拟购入基础设施资产主要租赁合同合法有效，各拟购入项目公司有权根据该等租赁合同的约定取得租金及物业管理服务费等收入。

经调查，拟购入基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的仓储设施租赁等经营活动，形成拟购入基础设施资产的法律协议、批复、证照等文件均合法、有效（详见本章第二节及第三节“二、拟购入基础设施资产的权属情况”、“三、拟购入基础设施资产的合法合规性”）。

（三）现金流稳定性、分散度

1、历史现金流情况、独立性和稳定性

拟购入基础设施资产历史的运营收入包括租约合同约定产生的租金及物业费收入，运营支出包括物业管理费、增值税及附加、房产税、城镇土地使用税等。项目公司历史营业收入全部来自自拟购入基础设施资产的运营收入，项目公司历史经营现金流为运营收入扣减运营支出。拟购入基础设施资产租金及物业费收入来自市场化租户，现金流具备独立性。

3 个项目公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度营业收入合计分别为 8,858.40 万元、11,111.55 万元和 11,862.78 万元，调整后运营净收益合计分别为 6,093.17 万元、7,908.37 万元和 8,637.59 万元。3 个项目公司总体营业收入、调整后运营净收益较为稳定，营业情况良好。3 个项目公司报告期内年现金流情况详见下表。

表 5-6-3-1：拟购入项目公司近三年现金流情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	118,627,833.87	111,115,504.30	88,583,968.22
税金及附加	18,464,656.62	18,588,346.43	15,768,520.77
物业管理费	13,787,243.34	13,443,412.33	11,883,707.87
调整后运营净收益	86,375,933.91	79,083,745.54	60,931,739.58

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
	一、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司		
营业收入	43,190,672.40	31,938,396.52	24,028,873.77
税金及附加	6,039,086.21	6,106,330.04	3,077,876.39
物业管理费	3,823,594.23	3,452,349.69	2,583,625.29
调整后运营净收益	33,327,991.96	22,379,716.79	18,367,372.09
	二、鹤山普洛斯物流园有限公司		
营业收入	37,860,889.82	40,271,258.35	27,074,720.35
税金及附加	4,807,065.91	4,886,590.46	4,836,947.31
物业管理费	4,512,624.63	4,390,761.55	3,949,060.46
调整后运营净收益	28,541,199.28	30,993,906.34	18,288,712.58
	三、重庆普南仓储服务有限公司		
营业收入	37,576,271.65	38,905,849.43	37,480,374.10
税金及附加	7,618,504.50	7,595,425.93	7,853,697.07
物业管理费	5,451,024.48	5,600,301.09	5,351,022.12
调整后运营净收益	24,506,742.67	25,710,122.41	24,275,654.91

注：1. 营业收入、税金及附加、物业管理费摘自各拟购入项目公司近三年财务报告附注及利润表补充资料；

2. 表中物业管理费为物业服务费及综合管理服务费合计；

3. 表中调整后运营净收益=营业收入-税金及附加-物业管理费。

2、现金流合理性和集中度风险

拟购入基础设施资产均为市场化运营，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现有租户均为市场化租户，且具备一定分散度。

截至 2022 年 12 月 31 日，3 个拟购入基础设施资产的有效市场化租户合计为 24 个，2022 年 12 月合同租金及管理费（不含税）合计为 1,028.05 万元。其中按照截至 2022 年 12 月 31 日有效租金金额排序，前十大租户月租金及管理费（不含税）合计为 877.57 万元，占比 85.36%。

截至 2022 年 12 月 31 日，有效租赁合同总体情况详见下表：

表 5-6-3-2：有效租赁合同总体情况

项目	数据情况
合同租金及管理费（不含税）合计（万元/月）	1,028.05

项目	数据情况
租户数量（户）	24
合同租金及管理费（不含税）平均单价（元/月/平方米）	25.80
前十大租户合同租金及管理费（不含税）合计比例（%）	85.36

a.租赁合同期限分布

表 5-6-3-3：租赁合同期限分布情况

租赁合同期限（年）	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
（0,1）	124.26	12.09%
[1,3）	632.55	61.53%
[3,5）	80.60	7.84%
[5,7）	190.65	18.54%
合计	**1,028.05**	**100.00%**

b.租赁合同剩余期限分布

表 5-6-3-4：租赁合同剩余期限分布情况

租赁合同剩余期限（年）	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
（0,1）	520.00	50.58%
[1,2）	265.98	25.87%
[2,3）	242.07	23.55%
合计	**1,028.05**	**100.00%**

注：根据部分租约的约定，部分租户若在合同期内约定时间提前提出退租，无需承担违约责任；部分租户也可在合同期内双方约定的时间重新商定租赁条件。

c.租户所在行业分布[15]

表 5-6-3-5：租户所在行业分布情况

租户所在行业	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
运输	533.78	51.92%
商业和专业服务	448.25	43.60%
零售业	39.04	3.80%

[15] 行业信息取自万得行业分类，如无相关信息则取自企查查公开信息。

租户所在行业	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
食品、饮料与烟草	5.74	0.56%
建筑业	1.25	0.12%
合计	**1028.05**	**100.00%**

d.租户所在地区分布

表 5-6-3-6：租户所在地区分布情况

租户所在地区	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
山东省	393.79	38.30%
浙江省	178.17	17.33%
广东省	138.55	13.48%
重庆市	130.74	12.72%
四川省	109.85	10.68%
海南省	61.65	6.00%
上海市	14.05	1.37%
北京市	1.25	0.12%
合计	**1,028.05**	**100.00%**

e.前十大租户情况

表 5-6-3-7：前十大租户情况

租户	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
租户 1	178.17	17.33%
租户 2	138.55	13.48%
租户 3	109.85	10.68%
租户 4	104.74	10.19%
租户 5	98.50	9.58%
租户 6	61.65	6.00%
租户 7	52.84	5.14%
租户 8	52.57	5.11%
租户 9	49.44	4.81%
租户 10	31.27	3.04%

租户	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
合计	**877.57**	**85.36%**

f.物流园所在区域可租赁面积情况

表 5-6-3-8：物流园所在区域可租赁面积情况

区域	可租赁面积（平方米）	可租赁面积占比	合同租金及管理费（不含税）金额（万元）	金额占比
环渤海	123,854.94	27.19%	374.89	36.47%
大湾区	124,522.49	27.33%	316.72	30.81%
成渝	207,197.77	45.48%	336.44	32.73%
合计	**455,575.20**	**100.00%**	**1,028.05**	**100.00%**

g.关联租户占比

根据模拟合并财务报表及相关附注，截至 2022 年 12 月 31 日，拟购入基础设施资产的高标仓承租人中没有普洛斯中国的关联方，仅江门普枫新能源有限公司作为关联方租用普洛斯江门鹤山物流园的屋顶用于光伏发电，该等收入在 2020 年度、2021 年度、2022 年度占拟购入基础设施项目总营业收入的 0.05%、0.15%和 0.17%。

（四）重要现金流提供方

1、重要现金流提供方确认标准与核查方法

2022 年度，拟购入基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 10%且排名前十，同时该现金流提供方及其关联方在报告期末仍为拟购入基础设施资产承租方的，则认定该现金流提供方为重要现金流提供方。

针对承租人之间的关联关系，通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询承租人的股权结构，若承租人的直接或间接控股股东或实际控制人（若涉及境外结构，则仅核查到境外第一层股权结构）为同一家公司或自然人的，则认定相关承租人为同一实际控制人控制下的实体，相关承租人为关联方。

2、重要现金流提供方核查结果

经核查，2022 年度租户 A 及其关联方 A1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 18.21%，租户 A 及其关联方 A1 为重要现金流提供方；2022 年度租户 B 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.01%，租户 B 为重要现金流提供方；2022 年度租户 C 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.20%，租户 C 为重要现金流提供方；2022 年度租户 D 及其关联方 D1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.31%，租户 D 及其关联方 D1 为重要现金流提供方；2022 年度租户 E 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 10.37%，租户 E 为重要现金流提供方。

表 7-6-4-1：重要现金流提供方 2022 年度收入合计及占比情况

序号	租户名称	2022 年度实际收到的收入（元）	占比
1	租户 A	20,920,935.01	17.76%
2	租户 A1	529,571.00	0.45%
3	租户 B	15,331,473.97	13.01%
4	租户 C	15,554,415.12	13.20%
5	租户 D	15,566,797.48	13.21%
6	租户 D1	112,884.71	0.10%
7	租户 E	12,217,519.00	10.37%
合计		**80,233,596.29**	**68.10%**

注 1：租户 A1 为租户 A 的关联方，租户 D1 为租户 D 的关联方。

经核查，租户 A、租户 A1、租户 B、租户 C、租户 D、租户 D1、租户 E 均为市场化租户，与原始权益人均不存在关联关系。

重要现金流提供方经营合同签订情况如下表所示：

表 7-6-4-2：重要现金流提供方经营合同签订情况

序号	租户名称	租赁面积（平方米）	租赁起始日[16]	租赁到期日	剩余租赁期限[17]
1	租户 A（含 A1）	66,289.48	2021/4/1（60,145.19 平方米） 2021/4/16（6,144.29 平方米）	2023/5/10	6 个月内
2	租户 B	18,528.00	2018/12/15	2025/11/13	2-3 年
3	租户 C	52,520.40	2022/1/1	2023/12/31	1 年

[16]仅为正在执行的租赁合同的租赁起始日。
[17]此处为截至尽职调查基准日的剩余租赁期。

序号	租户名称	租赁面积（平方米）	租赁起始日[16]	租赁到期日	剩余租赁期限[17]
4	租户 D	40,424.26	2020/12/1（34,274.02 平方米） 2022/1/24（6,150.24 平方米）	2025/11/30	2-3 年
5	租户 D1[18]	354.96	2020/12/1	2024/3/31	1-2 年
		59.16	2021/7/1	2024/3/31	1-2 年
6	租户 E	29,243.34	2021/6/1(18,528.00 平方米) 2021/9/26(5,460.54 平方米) 2021/11/01(2,000 平方米) 2021/11/10(3,254.80 平方米)	2023/6/30(23,782.80 平方米) 2023/11/13(5,460.54 平方米)	6-12 个月
合计		**207,419.60**			

3、租户 A 及其关联方 A1

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于间接控股主体公司官网、国家企业信用信息公示系统、所属集团公司的年度报告、天眼查网站等，租户 A 及租户 A1 为两家区域性的供应链管理公司，属于某领先供应链管理有限公司的关联方。该领先供应链管理有限公司是一家客户价值驱动的全球化产业互联网公司，把物流产业的运营、场景、设施和互联网技术做深度融合，搭建了全球化物流网络。

经核查，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 A 及其关联方 A1 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查所属集团公司公开披露的近三年的年度报告及报告中租户 A 及其关联方 A1 对应业务板块财务数据，以及租户 A 及其关联方 A1 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，财务顾问未发现租户 A 及其关联方 A1 财务情况存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，财务顾问认为租户 A 及其关联方 A1 履约能力稳定。

经核查，截至尽职调查基准日，租户 A 及其关联方 A1 无公开披露的主体信用评级。经财务顾问查阅国际评级机构对所属集团公司的境外主体评级结果为投资级。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国

[18]租户 D1 先后签署了 2 份租赁合同，租赁不同单元，此处按 2 份租赁合同的具体内容分别进行列示。

证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局广东省税务局网站（http://guangdong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局广东省（江门）税务局网站（https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/jmsw/jmsw_index.shtml），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 A 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局浙江省税务局网站（http://zhejiang.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局浙江省税务局（杭州）网站（http://zhejiang.chinatax.gov.cn/hangzhou/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 A1 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 A 及其关联方 A1 的境内股权结构，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 A 及其关联方 A1 为市场化租户，与原始权益人均不存在关联关系。

租户 A 及其关联方 A1 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下：

表 7-6-4-3：租户 A 及其关联方 A1 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
A	2017 年 10 月 1 日	普洛斯江门鹤山物流园	2,744,271.84	1,853,330.30	20,920,935.01
A1	2019 年 10 月 21 日	普洛斯江门鹤山物流园	811,819.24	-	529,571.00

经核查租户 A 及其关联方 A1 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 A 及其关联方 A1 作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。普洛斯江门鹤山物

流园现金流受单一客户影响较大， 2020 年、2021 年及 2022 年，该客户占普洛斯江门鹤山物流园收入的比例分别为 95.00%、58.58%和 57.65%。租户 A 及其关联方 A1 为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作均为市场化租赁业务。2022 年度租户 A 及其关联方 A1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 18.21%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

经核查租户 A 及其关联方 A1 经营合同签订情况及市场情况，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，相关合作情况稳定，未出现欠缴租金、提前退租等情况，在合同履约期限内，其履约情况稳定。且本次拟购入基础设施项目为市场化经营的高标仓，市场化程度高、市场需求旺盛，外部管理机构设置有合理的换租及招租制度，可以保证仓储物流资产的经营稳定性。

4、租户 B

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于国家企业信用信息公示系统、控股股东近三年财务报告及报告中对应的该租户财务信息、所属集团公司 2022 年度跟踪评级报告等，租户 B 为一家物流公司，是某上市港口企业的下属子公司，在港口物流领域处于行业领先地位。

经核查，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 B 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查控股股东近三年财务报告及报告中对应的该租户财务信息，以及租户 B 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，财务顾问未发现租户 B 财务情况存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，财务顾问认为租户 B 履约能力稳定。

经核查，截至尽职调查基准日，租户 B 无公开披露的主体信用评级。经财务顾问查阅所属集团公司 2022 年度跟踪评级报告，所属集团公司境内评级为 AAA 级。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证

券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局山东省税务局网站（https://shandong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局青岛市税务局网站（http://qingdao.chinatax.gov.cn/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 B 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 B 的境内股权结构，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 B 为市场化租户，与原始权益人不存在关联关系。

租户 B 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下：

表 7-6-4-4：租户 B 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
B	2018 年 10 月 6 日	普洛斯青岛前湾港国际物流园	23,857,763.31	19,849,922.40	15,331,473.97

经核查租户 B 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 B 作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。租户 B 为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作为市场化租赁业务。2022 年度租户 B 提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 13.01%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

经核查租户 B 经营合同签订情况及市场情况，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，相关合作情况稳定，未出现欠缴租金、提前退租等情况，在合同履约期限内，其履约情况稳定。且本次拟购入基础设施项目为市场化经营的高标仓，市场化程度高、市场需求旺盛，外部管理机构设置有合理的换租及招租制度，可以保证仓储物流资产的经营稳定性。

5、租户 C

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、控股股东近三年财务报告、所属集团公司 2022 年度第一期中期票据募集说明书、所属集团公司主体长期信用评级报告等，租户 C 为某央企物流集团的区域性子公司，业务方向主要是根据客户的特性和物流需求，提供采购物流、生产物流、分销物流、售后物流、逆向物流等全套的供应链解决方案，在当地业务布局广泛，具有领先地位。

经核查，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 C 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查所属集团公司公开披露的近三年的财务报告、所属集团公司 2022 年度第一期中期票据募集说明书、所属集团公司主体长期信用评级报告、以及租户 C 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，财务顾问未发现租户 C 财务情况存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，财务顾问认为租户 C 履约能力稳定。经核查，截至尽职调查基准日，租户 C 无公开披露的主体信用评级。经财务顾问查阅所属集团公司主体长期信用评级报告，截至尽职调查基准日，所属集团公司境内评级为 AAA 级。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局四川省税务局网站（https://sichuan.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局四川省税务局（泸州）网站（https://sichuan.chinatax.gov.cn/lzs/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 C 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 C 的境内股权结构，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 C 为市场化租户，与原始权益人不存在关联关系。租户 C 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下：

表 7-6-4-5：租户 C 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
C	2016 年 3 月 17 日	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	18,264,571.11	15,269,395.05	15,554,415.12

经核查租户 C 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 C 作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。租户 C 为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作为市场化租赁业务。2022 年度租户 C 提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 13.20%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

6、租户 D 及其关联方 D1

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司控股股东官网、国家企业信用信息公示系统等，租户 D 及其关联方 D1 均为某一区域性物流龙头企业的子公司，该区域性物流龙头企业是一家为客户提供集物流规划、物流管理、综合服务为一体的第三方物流企业，也是国内“智慧物流”业务领域的现代物流企业之一，在所在区域具有领先优势。

经核查，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 D 及其关联方 D1 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查公司控股股东官网，以及租户 D 及其关联方 D1 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，财务顾问未发现租户 D 及其关联方 D1 财务情况存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，财务顾问认为租户 D 及其关联方 D1 履约能力稳定。

经核查，截至尽职调查基准日，租户 D 及其关联方 D1 无公开披露的主体信用评级。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、

中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局广东省税务局网站（http://guangdong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局广东省（江门）税务局网站（https://guangdong.chinatax.gov.cn/gdsw/jmsw/jmsw_index.shtml），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 D 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局重庆市税务局网站（http://chongqing.chinatax.gov.cn/cqtax/）、国家税务总局重庆市税务局（巴南区）网站（http://chongqing.chinatax.gov.cn/qxtax/bn/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 D1 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 D 及其关联方 D1 的境内股权结构，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 D 及其关联方 D1 为市场化租户，与原始权益人均不存在关联关系。租户 D 及其关联方 D1 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下：

表 7-6-4-6：租户 D 及其关联方 D1 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
D	2020 年 12 月 01 日	普洛斯江门鹤山物流园	1,154,206.88	13,786,443.48	15,566,797.48
D1	2018 年 12 月 01 日	重庆普南仓储服务有限公司	486,501.39	103,156.26	112,884.71

[i]经核查租户 D 及其关联方 D1 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 D 及其关联方 D1 作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。租户 D 及其关联方 D1 均为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作均为市场化租赁业务。2022 年度租

户 D 及其关联方 D1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 13.31%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

租户 D1 的租约已于 2023 年 1 月 31 日到期，其中 354.96 平方米为仓库，59.16 平方米为员工宿舍。目前，该租户已续约。

经核查租户 D 及其关联方 D1 经营合同签订情况及市场情况，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，相关合作情况稳定，未出现欠缴租金、提前退租等情况，在合同履约期限内，其履约情况稳定。且本次拟购入基础设施项目为市场化经营的高标仓，市场化程度高，市场需求旺盛，外部管理机构设置有合理的换租及招租制度，可以保证仓储物流资产的经营稳定性。

7、租户 E

（1）基本情况及主营业务

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、公司控股股东官网、国家企业信用信息公示系统等，租户 E 为一家供应链管理有限公司，是某跨境供应链管理公司的控股子公司，该跨境供应链管理公司采用先进的电商仓储管理系统（WMS）以及订单管理系统（OMS），在当地拥有专业的通关团队和丰富的社会资源，为客户提供成本合理、服务优质、运作安全的跨境电商物流仓储解决方案。

经核查，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 E 经营情况稳定，未发现异常情况。

（2）公司财务及资信情况

经核查公司官网、公司控股股东官网，以及租户 E 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，财务顾问未发现租户 E 财务情况存在异常，财务情况预计可支撑本次拟购入基础设施项目相关租赁业务的稳定，历史履约情况正常，财务顾问认为租户 E 履约能力稳定。经核查，截至尽职调查基准日，租户 E 无公开披露的主体信用评级。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国

证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局山东省税务局网站（https://shandong.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局青岛市税务局网站（http://qingdao.chinatax.gov.cn/），截至查询日 2023 年 3 月 27 日，在前述网站公布的信息中租户 E 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（3）关联关系与过往合作情况

经穿透核查租户 E 的境内股权结构，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 E 为市场化租户，与原始权益人不存在关联关系。

租户 E 作为承租人，在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况如下：

表 7-6-4-7：租户 E 在拟购入基础设施项目中的租赁情况

租户	起租日	租赁项目	2020 年租金（元）	2021 年租金（元）	2022 年租金（元）
E	2021 年 6 月 1 日	普洛斯青岛前湾港国际物流园	-	5,405,711.07	12,217,519.00

经核查租户 E 在拟购入基础设施项目中最近三年的租赁情况以及租金支付情况，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，租户 E 作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

租户 E 为市场化租户，与拟购入项目公司间的合作为市场化租赁业务。2022 年度租户 E 提供的现金流为拟购入基础设施资产现金流总额的 10.37%，但占基础设施资产（即已持有基础设施资产及拟购入基础设施资产）现金流总额的比例小于 10%，换租风险可控。

经核查租户 E 经营合同签订情况及市场情况，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，相关合作情况稳定，未出现欠缴租金、提前退租等情况，在合同履约期限内，其履约情况稳定。且本次拟购入基础设施项目为市场化经营的高标仓，市场化程度高、市场需求旺盛，外部管理机构设置有合理的换租及招租制度，可以保证仓储物流资产的经营稳定性。综上所述，财务顾问认为，重要现金流提供方及其关联方与拟购入项目公司间的合作均为市场化租赁业务，经营情况稳定，未发现重要现金流提供方及其

关联方存在严重违法失信行为。截至尽职调查基准日，重要现金流提供方及其关联方作为承租人租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

（五）调查结论

经调查，拟购入基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，租金及管理费基于市场化定价；收入均来自于市场化租户，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

拟购入基础设施项目近三年内总体保持盈利，经营性净现金流为正；拟购入基础设施项目现金流持续、稳定，近三年未出现显著异常波动。

拟购入基础设施项目租金及管理费来源合理分散，来源于 24 个市场化租户；2022 年度，租户 A 及其关联方 A1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 18.21%；租户 B 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.01%；租户 C 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.20%；租户 D 及其关联方 D1 合计提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 13.31%，租户 E 提供的现金流为拟购入基础设施资产同一时期现金流总额的 10.37%。重要现金流提供方历史租金支付情况正常，目前租赁情况正常，换租风险可控。

七、拟购入基础设施资产的估值情况

根据经戴德梁行按照与首次发行一致的评估方法对拟购入基础设施项目进行评估并出具的估价报告以及《资产评估法》的相关规定，由于拟购入基础设施资产为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据拟购入基础设施资产的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次估价拟购入基础设施资产价值的评估方法。

（一）经营收入假设

1、租金的预测

本次拟购入基础设施资产可租赁面积合计 455,575.20 平方米。截至 2022 年 12 月 31 日，已出租面积合计 398,458.35 平方米，时点平均出租率为 87.46%。本次测算已签约部分收入采用签约租金进行测算，空置部分或租约到期后采用市场租金进行测算。

戴德梁行对估价对象的比准租金单价进行了测算。测算采用比较法，首先分别选择三个区位状况、实体状况较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后估价对象的比准市场租金，测算情况详见戴德梁行出具的估价报告。本次拟购入基础设施资产的比准租金及管理费结果如下：

表 7-7-1-1：比准市场租金及管理费预测假设

序号	项目名称	比准租金及管理费单价（元/平方米/月）
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	33.46
2	普洛斯江门鹤山物流园	29.81
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	20.08

备注：上述租金、管理费均不含增值税。

2、出租率及损失假设

根据评估机构戴德梁行市场调研，包括估价对象所在区域产业、交通、仓储物流市场供给和需求情况，结合历史出租率情况，拟购入基础设施资产历史期及未来预测期出租率情况如下：

表 7-7-1-2：拟购入基础设施资产历史期及未来预测期出租率

项目名称	2019 年期间出租率实际	2020 年期间出租率实际	2021 年期间出租率实际	2022 年期间出租率实际	截至 2022 年 12 月末时点出租率	预测期期间出租率
普洛斯青岛前湾港国际物流园	100%	96%	70%[1]	94%	98%	97%
普洛斯江门鹤山物流园	88%	67%[1]	93%	92%	86%	至2024年90%，后续维持在95%水平
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	74%	77%	83%	78%	82%	2022年第四季度67%，2023年71%，2024年76%，2025年81%,2026年87%,2027年及后续维持在92%水平
合计	**85%**	**80%**	**82%**	**86%**	**87%**	**2023年出租率为83%，2024年出租率为86%**

注：1、普洛斯青岛前湾港国际物流园 2021 年和普洛斯江门鹤山物流园 2020 年出租率较低主要原因是普洛斯青岛前湾港国际物流园二三期仓库、普洛斯江门鹤山物流园二期仓库分别于 2021 年 1 月和 2019 年 11 月建成交付使用，存在一定的爬坡期，因此影响当年出租率

根据与拟购入基础设施资产所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前免租期等因素存在都有可能带来租金损失。根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本

次拟购入基础设施资产所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，假设普洛斯青岛前湾港国际物流园每次更新租期时有效的年均免租期及空闲期分别为 5 天，假设普洛斯江门鹤山物流园和普洛斯（重庆）城市配送物流中心每次更新租期时有效的年均免租期及空闲期分别为 10 天。

3、增长率预测

预测期内存续租约租金增长率按照合同约定条件进行计算，到期租约参考戴德梁行预测的市场租金水平进行计算。

表 7-7-1-3：现有租约租金及物业管理服务费年增长率

序号	项目名称	现有租约租金及物业管理服务费年增长率
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	2%-4%
2	普洛斯江门鹤山物流园	4%
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	4%

经计算，拟购入基础设施资产除个别现有租约的租金年增长率较其它合同存在差异，其他现有租约合同基本保持一致的租金年增长率。现有租约的租金年增长率为 2%-4%，故预测期假定租金年增长率与现有租约基本保持一致。

戴德梁行根据拟购入基础设施资产历史运营情况、类似仓储物流基础设施的历史表现区域仓储物流基础设施的市场状况，预计拟购入基础设施资产预测期租金及管理费增长率如下：

表 7-7-1-4：市场租金及管理费增长率预测假设

序号	项目名称	预测期增长率
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	预测期第 1 年租金不增长，以后每年增长率为 3%
2	普洛斯江门鹤山物流园	预测期第 1 年租金不增长，第 2-3 年每年增长率为 4%，以后每年增长率为 3%
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	预测期前 2 年每年增长率为 0%，第 3-10 年每年增长率为 4%，以后每年增长率 3%

注：评估基准日为 2022 年 12 月 31 日，预测期第 1 年为 2023 年度，预测期第 2 年为 2024 年度，此后类推。

（二）经营支出假设

经营支出包括运营支出和非运营支出，运营支出主要为综合管理服务费和物业服务费，非运营支出包括各项税费和资本性支出。

1、运营支出

a.综合管理服务费

包括一般行政管理费及市场营销费，目前假设为运营收入（不含增值税）*1.2%;

b.物业服务费

2023 年度为 0.0728 元/平方米/天，以后每年 4%递增；以建筑面积为计算基数。

2、非运营支出项

a.增值税

根据《营业税改增值税试点实施办法》及《营业税改增值税试点有关事项的规定》中相关计税规定，项目公司租金收入适用 5%（简易征收）和 9%（一般纳税人）两档税率，管理费收入的税率为 6%。各拟购入项目公司租金及管理费增值税计税标准如下:

表 7-7-2-1：各拟购入项目公司租金及管理费增值税计税标准

费用类型	费用名称及计费标准	税率
增值税	租金-VAT: 普洛斯青岛前湾港国际物流园：简易征收 5%（一期）、一般征收 9%（二、三期） 普洛斯江门鹤山物流园：9% 普洛斯（重庆）城市配送物流中心：简易征收 5%（一期 A1-A6、三期 B5、B6、B7、B9）、一般征收 9%（二期 B1-B4）	5.00%；9.00%
	管理费-VAT：一般征收	6.00%

b.附加税

根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、消费税同时缴纳。教育费附加按增值税的 3%计算；根据《关于统一地方教育附加政策有关问题的”

通知》（财综[2010]98号），各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的2%。

教育费附加及地方教育附加=增值税×（2%+3%）

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，城市维护建设税以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、为计税依据，分别与产品税、增值税同时缴纳。纳税人所在地在市区的税率为7%，本次预测对象城市维护建设税按增值税的7%计算。

城市维护建设税=增值税×7%

各个项目有所差别，具体情况如下:

表 7-7-2-2：各拟购入项目公司附加税税率

名称	附加税税率
普洛斯青岛前湾港国际物流园	12%
普洛斯江门鹤山物流园	12%
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	12%

c.保险

包括财产一切险、营业中断险和公众责任险，财产一切险、营业中断险取费依据为建筑物保额，公众责任险取费依据为建筑面积。

d.房产税

从价计征，按房产原值的70%的1.2%收取；从租计征，按租金收入的12%收取。

e.土地使用税

按土地面积计为每年每平方米6-9.6元（各公司根据当地标准缴纳），具体如下:

表 7-7-2-3：各拟购入项目公司土地使用税计税标准

名称	土地使用税计税标准
普洛斯青岛前湾港国际物流园	9.6元/平方米
普洛斯江门鹤山物流园	6元/平方米
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	8元/平方米

f.印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，财产租约合同税率为 0.1%，本次预测印花税采用收入的 0.1%。

印花税=收入（不含税）×0.1%

（三）资本性支出假设

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在标的收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。预计拟购入基础设施资产 2023 年度及 2024 年度资本性支出金额如下:

表 7-7-3-1：资本性支出预测

单位：万元

序号	项目名称	计提标准（元/平方米/天）	2023 年度	2024 年度
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	0.02	88.15	88.15
2	普洛斯江门鹤山物流园	0.02	88.57	88.57
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	0.02	152.96	152.96

（四）其他重要参数及假设

拟购入基础设施资产采用收益法估价时，就运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，估值涉及的重要参数情况详见下表:

表 7-7-4-1：拟购入基础设施资产估值涉及的重要参数

序号	项目名称	土地到期日	价值时点有效租户数	价值时点出租率	价值时点有效租金单价（元/平方米/月）[19]	收益法折现率假设
1	普洛斯青岛前湾港国际物流园	2057 年 9 月 17 日	6	98.19%	30.83	8.50%
2	普洛斯江门鹤山物流园	2065 年 2 月 12 日	2	85.70%	29.68	8.75%
3	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	2063 年 2 月 27 日	16	82.11%	19.78	8.00%

[19] 价值时点有效租金单价：价值时点已签约租金及管理费（不含税）单价金额

序号	项目名称	土地到期日	价值时点有效租户数	价值时点出租率	价值时点有效租金单价（元/平方米/月）[19]	收益法折现率假设
合计		-	24	87.46%	25.80	-

其中截至 2022 年 12 月 31 日，物流园距土地到期日的剩余期限分布情况如下:

表 7-7-4-2：物流园所土地剩余期限情况

	建筑面积（平方米）	占比
35 年＜剩余期限≤40 年	607,304.00	72.96%
40 年＜剩余期限≤45 年	225,122.66	27.04%
合计	**832,426.66**	**100.00%**

（五）估值结果及其与账面价值的差异情况

根据戴德梁行出具的估价报告，截至 2022 年 12 月末，3 个拟购入基础设施资产估值合计 15.72 亿元，由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。

截至 2021 年 12 月末，3 个拟购入基础设施资产账面价值合计 10.56 亿元，物业增值合计 5.16 亿元，物业增值率 48.79%；其中拟购入基础设施资产账面原值合计 12.99 亿元，累计折旧合计 2.42 亿元，剔除累计折旧影响的物业增值率为 21.03%。拟购入基础设施资产估值与账面价值的比较情况详见下表:

表 7-7-5-1：拟购入基础设施资产估值情况

项目名称	截至 2022 年 12 月 31 日评估值（万元）	评估值单价（元/平方米）	截至 2021 年 12 月 31 日账面价值[1]（万元）	账面原值（万元）	截至 2021 年 12 月 31 日累计折旧（万元）	物业增值（万元）	增值率[2]
普洛斯青岛前湾港国际物流园	56,200.00	4,654	27,769.57	33,466.02	5,696.45	28,430.43	102.38%
普洛斯江门鹤山物流园	50,800.00	4,187	33,534.00	38,377.67	4,843.67	17,266.00	51.49%
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	50,200.00	2,396	44,345.47	58,036.71	13,691.24	5,854.53	13.20%
合计	**157,200.00**	**3,481**	**105,649.04**	**129,880.40**	**24,231.36**	**51,550.96**	**48.79%**

注 1：账面价值指账面净值，即账面原值-累计折旧；

注 2：增值率=（截至 2022 年 12 月 31 日评估值-截至 2021 年 12 月 31 日账面价值）/截至 2021 年 12 月 31 日账面价值，拟购入项目公司自 2022 年 1 月 1 日起对投资性房地产会计计量方法由成本法变更为公允价值模式，故该表中账面价值对比时间点为 2021 年末。

八、基础设施资产的现金流预测

（一）拟购入基础设施资产现金流预测

根据戴德梁提供的估价报告及上述相关假设，拟购入基础设施资产 2023 年、2024 年及 2025 年现金流预测情况详见下表。该预测是在戴德梁行基于一定假设测算的，相关假设存在一定不确定性，因此本预测结果不代表对拟购入基础设施资产运行期间实际现金流的保证。下述现金流预测是对拟购入基础设施资产现金流情况的分析，基金未来两年可分配金额预测情况，请参考基金可供分配金额测算报告。

表 7-8-1-1：拟购入项目公司未来三年现金流情况

单位：元

项目	2023 度	2024 年度	2025 年度
运营收入合计	**120,630,347**	**123,729,601**	**133,494,056**
运营净收益合计	**83,969,889**	**86,350,966**	**94,950,423**
一、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司（普洛斯青岛前湾港国际物流园）			
运营收入	44,623,938	45,112,583	48,625,278
运营净收益	33,485,775	33,776,826	36,778,281
二、鹤山普洛斯物流园有限公司（普洛斯江门鹤山物流园）			
运营收入	40,154,129	42,491,579	45,220,651
运营净收益	29,994,782	31,947,447	34,381,684
三、重庆普南仓储服务有限公司（普洛斯（重庆）城市配送物流中心）			
运营收入	35,852,280	36,125,439	39,648,127
运营净收益	20,489,332	20,626,693	23,790,458

注：1、运营净收益=运营收入（不含增值税）-运营支出-非运营支出-资本性支出，其中运营支出包括物业服务费、综合管理服务费，非运营支出包括增值税附加税、土地使用税、房产税、保险费等，运营收入、运营净收益预测值均取自《估价报告》；

2、历史现金流中，“物业管理费”包括物业服务费和综合管理服务费，其中综合管理服务费上海普洛斯收取的部分=运营收入（不含增值税）*3.0%。未来，上海普洛斯作为外部管理机构，将向项目公司收取的“综合管理服务费”=运营收入（不含增值税）*1.2%;

3、上述经营现金流中未考虑未来上海普洛斯受基金管理人委托而向项目公司收取的运营管理费中的“管理咨询服务费”。

（二）基础设施资产可供分配金额测算

根据毕马威出具的《基金可供分配金额测算报告》，2023 年和 2024 年已持有基础设施项目模拟可供分配金额分别为 261,676,764.91 元、267,254,396.08 元。2023 年和 2024 年拟购入基础设施项目模拟可供分配金额分别为 83,693,923.40 元、88,291,074.29 元。

基础设施资产预测期模拟可供分配金额计算表如下：

表 7-8-1-3：预测期基金模拟可供分配金额计算表

单位：元

名称	2023 年预测	2024 年预测
净利润	**40,202,374.85**	**49,816,334.27**
税息折旧及摊销前利润调整项		
基础设施项目资产的折旧与摊销	335,074,768.11	339,495,744.57
利息支出	7,683,412.99	7,683,412.99
所得税费用	-65,715,848.79	-62,752,875.88
税息折旧及摊销前利润	**317,244,707.16**	**334,242,615.95**
可供分配金额调整项		
(一) 当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,734,000,000.00	
1.1 购买项目公司股权的支出	-854,138,779.26	
1.2 偿还项目公司于预测期期初的借款	-547,610,356.89	
1.3 支付对原始权益人宣告的股利	-307,031,602.83	
1.4 偿付项目公司于预测期期初的应付利息	-25,219,261.02	
(五) 支付的利息及所得税费用	-24,545,354.13	-28,717,795.68
5.1 专项计划利息收入增值税	-7,683,412.99	-7,683,412.99
5.2 项目公司当期所得税费用	-16,861,941.14	-21,034,382.69
(六) 应收和应付项目的变动	824,498.75	-6,206,131.95
6.1 应收及应付款项的变动	16,799,249.96	4,059,493.59
6.2 租金收入会计计量金额与实收租金的差异	-3,557,431.76	-402,641.98
6.3 支付的租赁佣金	-12,417,319.45	-9,862,983.56
(七) 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	-28,695,367.68	-13,540,333.27
7.1 重大资本性支出	-15,718,907.25	-12,694,800.00
7.2 预留经营活动所需现金	-12,976,460.43	-845,533.27

名称	2023 年预测	2024 年预测
(八) 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	1,814,542,204.21	69,767,115.32
8.1 基础设施基金发行份额募集的资金	1,734,000,000.00	-
8.2 期初现金余额	80,542,204.21	69,767,115.32
可供分配金额	**345,370,688.31**	**355,545,470.37**
预测分配金额	**345,370,688.31**	**355,545,470.37**

（三）拟购入基础设施资产可供分配金额测算

根据毕马威出具的《基金可供分配金额测算报告》，本基金拟购入的基础设施项目 2023 年全年和 2024 年全年模拟可供分配金额计算表如下：

表 7-8-1-4：预测期拟购入基础设施资产模拟可供分配金额计算表

单位：元

名称	2023 年预测	2024 年预测
净利润	**9,631,725.78**	**9,835,575.34**
税息折旧及摊销前利润调整项		
基础设施项目资产的折旧与摊销	81,586,925.33	83,080,727.87
利息支出	1,870,772.89	1,870,772.89
所得税费用	-14,644,841.81	-14,406,588.15
税息折旧及摊销前利润	**78,444,582.19**	**80,380,487.95**
可供分配金额调整项		
(一) 当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,734,000,000.00	
1.1 购买项目公司股权的支出	-854,138,779.26	
1.2 偿还项目公司于预测期期初的借款	-547,610,356.89	
1.3 支付对原始权益人宣告的股利	-307,031,602.83	
1.4 偿付项目公司于预测期期初的应付利息	-25,219,261.02	
(五) 支付的利息及所得税费用	-5,658,534.14	-6,847,213.44
5.1 专项计划利息收入增值税	-1,870,772.89	-1,870,772.89
5.2 项目公司当期所得税费用	-3,787,761.25	-4,976,440.55
(六) 应收和应付项目的变动	12,826,431.05	-3,683,516.16

名称	2023 年预测	2024 年预测
6.1 应收及应付款项的变动	23,114,221.95	3,374,227.47
6.2 租金收入会计计量金额与实收租金的差异	-7,272,790.90	-3,802,743.63
6.3 支付的租赁佣金	-3,015,000.00	-3,255,000.00
(七) 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	-22,460,759.91	-3,325,799.38
7.1 重大资本性支出	-3,296,907.25	-3,296,800.00
7.2 预留经营活动所需现金	-19,163,852.66	-28,999.38
(八) 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	1,754,542,204.21	21,767,115.32
8.1 基础设施基金发行份额募集的资金	1,734,000,000.00	
8.2 期初现金余额	20,542,204.21	21,767,115.32
可供分配金额	**83,693,923.40**	**88,291,074.29**
预测分配金额	**83,693,923.40**	**88,291,074.29**

第八章 持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人

根据基金管理人及 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 说明，截至 2022 年 12 月 31 日，自身及其关联方、一致行动人合计持有基础设施基金份额比例不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人为 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited。

根据《第一大基金持有人香港法律意见书》并基于 GLP Capital Investment 4 出具的《董事证明书》，GLP Capital Investment 4 在该法律意见书出具日的前一年内，不存在未履行向本基金的投资者作出的公开承诺的情形，GLP Capital Investment 4 在该法律意见书出具日的前三年内，不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。符合《上交所新购入基础设施项目指引（试行）》第七条第（六）项及第（七）项规定的条件。

第九章 本次扩募发售情况

一、扩募发售方案概要

（一）发售方式和发行时间

本次发售采用定向扩募的方式。本基金将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人在中国证监会准予变更注册的批复文件及基金份额持有人大会决议的有效期限（如有）内选择适当时机发行。

（二）发售对象及认购方式

本基金本次定向扩募向特定对象发售的发售对象不超过 35 名，包括符合法律法规及基金份额持有人大会决议规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者（含特定机构投资者）、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。证券投资基金管理公司、证券公司、银行理财子公司、保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发售对象。

如定向扩募的发售对象属于《新购入基础设施项目指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，最终发售对象将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人按照中国证监会、上海证券交易所相关规定，以竞价方式确定。

（三）基金定价基准日、发行价格及定价方式

本次定向扩募的定价基准日为基金本次扩募的发售期首日或法律法规、《新购入基础设施项目指引》允许的其他日期。

本次定向扩募的发售价格不低于定价基准日前20个交易日本基金交易均价的90%（定价基准日前20个交易日本基金交易均价=定价基准日前20个交易日本基金交易总金额/定价基准日前20个交易日本基金交易总份额）。

如本次定向扩募的发售对象属于《新购入基础设施项目指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，具体发售价格将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请并经基金份额持有人大会审议

通过后，由基金管理人按照相关法律法规以及交易所监管规则的规定，以竞价方式确定。

二、本次募集资金使用情况

本次扩募发售完成后，本基金将扣除相关预留费用后的募集资金用于认购中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划全部资产支持证券进而新购入基础设施项目。

关于原始权益人净回收资金使用情况，原始权益人已出具了《承诺函》，包括如下承诺事项:

原始权益人拟将 90%（含）以上的净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于下列项目:

募投项目	项目总投金额	募集资金预计使用规模	募集资金投入项目方式
普洛斯黄岛物流园	3.86 亿元	0.55 亿元	项目资本金
普洛斯江北机场物流园	4.56 亿元	0.30 亿元	项目资本金
普洛斯乐清南物流园	17.64 亿元	1.86 亿元	项目资本金
普洛斯郑南物流园	3.47 亿元	0.44 亿元	项目资本金
普洛斯陆家物流园二期	2.28 亿元	0.23 亿元	项目资本金
普洛斯常州金坛物流园	4.02 亿元	0.65 亿元	项目资本金
环普西安沣东创新城	9.06 亿元	1.06 亿元	项目资本金
环普坪山国际研创园 II 期	13.03 亿元	1.07 亿元	项目资本金
普洛斯杨镇物流园	3.13 亿元	0.37 亿元	项目资本金
普洛斯顺义北务产业园	7.40 亿元	1.06 亿元	项目资本金
普洛斯泉州泉港物流园	3.63 亿元	0.58 亿元	项目资本金
普洛斯临港洋山物流园	10.60 亿元	1.34 亿元	项目资本金
普洛斯临港奉贤南物流园	13.04 亿元	1.36 亿元	项目资本金
普洛斯深圳龙华物流园	8.67 亿元	0.99 亿元	项目资本金
普洛斯盐田四期项目	2.03 亿元	0.24 亿元	项目资本金
合计	**106.42 亿元**	**12.10 亿元**	-

三、对原基金份额持有人的影响

如本次通过扩募发售新购入基础设施项目顺利完成，本基金的基金份额将相应增加，同时拟购入基础设施项目将为本基金提供额外的可供分配收入来源。基金份额持有人结构可能发生变化，新基金份额持有人将与原基金份额持有人共同持有基金资产，并共同间接享有本基金当前已持有基础设施项目及本次拟购入基础设施项目所带来的权益。

四、发行前累计收益的分配方案

本次扩募发行完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发行完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次交易完成后的新增基金份额持有人与本次交易前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。

第十章 财务顾问与原始权益人之间不存在控股关系或其他重大关联关系

中金公司作为本次基础设施基金的财务顾问，受基金管理人的委托对本基础设施REITs 相关事项进行了尽职调查，并将协助办理基础设施基金发售的路演、询价、定价、配售及扩募等相关业务。中金公司严格遵守相关法律法规、上交所业务规则的规定以及相关行业规范，建立健全了基础设施基金发售业务的风险管理制度和内部控制制度，加强定价和发售过程管理，防范利益冲突，充分保障财务顾问的独立性。

截至本财务顾问报告出具日，原始权益人或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有中金公司及中金公司下属子公司股份的情况。中金公司的董事、监事、高级管理人员不存在拥有原始权益人权益、在原始权益人任职等情况。中金公司与原始权益人之间不存在其他关联关系。

附件：拟购入项目公司近三年财务报表

一、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司近三年财务报表

普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的财务报告均按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制。

普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年年度财务报告已经由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

附表 1-1：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	25,790,303.16	13,953,115.16	10,387,079.97
应收账款	36,238.04	2,376,367.88	-
预付款项	1,923,887.89		
其他应收款	103,737,784.92	93,733,201.67	81,747,822.62
其他流动资产	627,246.96	2,395,301.00	3,407,356.73
流动资产合计	**132,115,460.97**	**112,457,985.71**	**95,542,259.32**
非流动资产：			
长期应收款	-	-	-
投资性房地产	562,000,000.00	277,695,736.51	291,791,379.96
递延所得税资产	-	-	46,034.97
其他非流动资产			
非流动资产合计	**562,000,000.00**	**277,695,736.51**	**291,837,414.93**
资产总计	**694,115,460.97**	**390,153,722.22**	**387,379,674.25**
流动负债：			
应付账款	68,523.57	4,764,282.96	34,981,053.88
预收款项	190,390.17	0.17	0.17
应交税费	5,685,842.24	2,076,168.66	1,820,123.90
其他应付款	8,913,075.65	7,289,212.54	7,018,214.81
一年内到期的非流动负债	5,241,602.32	5,108,976.56	3,261,123.93
流动负债合计	**20,099,433.95**	**19,283,640.89**	**47,080,516.69**

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
非流动负债:			
长期借款	87,354,718.38	89,739,547.46	61,961,354.75
递延所得税负债	70,928,346.55	12,160.23	-
非流动负债合计	**158,283,064.93**	**89,751,707.69**	**61,961,354.75**
负债合计	**178,382,498.88**	**108,990,348.58**	**109,041,871.44**
所有者权益:			
实收资本	278,428,198.62	278,428,198.62	278,428,198.62
资本公积	73.04	73.04	73.04
未分配利润	237,304,690.43	2,735,101.98	-90,468.85
所有者权益合计	**515,732,962.09**	**281,163,373.64**	**278,337,802.81**
负债和所有者权益总计	**694,115,460.97**	**390,153,722.22**	**387,379,674.25**

附表 1-2：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司近三年合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	**43,190,672.40**	**31,938,396.52**	**24,028,873.77**
减：营业成本	-3,919,663.00	-17,350,550.79	-9,557,611.77
税金及附加	-6,039,086.21	-6,106,330.04	-3,077,876.39
管理费用	-1,650,579.96	-1,647,066.40	-846,672.64
财务费用	-3,190,460.49	-3,066,088.18	1,001,981.13
其中：利息费用	4,694,078.07	4,285,865.15	-
利息收入	1,408,438.45	1,252,913.68	1,118,586.35
资产减值损失	-3,643,799.94	-	-0.03
加：其他收益	709,865.65	-	-
二、营业利润			
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	**25,456,948.45**	**3,768,361.11**	**11,548,694.07**
加：所得税费用	-6,365,557.62	-942,790.28	-2,887,673.51
四、净利润	**19,091,390.83**	**2,825,570.83**	**8,661,020.56**
其他综合收益的税后净额			

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
五、综合收益总额	**19,091,390.83**	**2,825,570.83**	**8,661,020.56**

附表 1-3：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量			
房产租赁收到的现金	48,984,697.20	31,571,683.35	23,777,679.49
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	2,666,365.57	2,753,037.22	190,057.72
经营活动现金流入小计	**51,651,062.77**	**34,324,720.57**	**23,967,737.21**
接受劳务支付的现金	-6,034,839.85	-6,754,494.74	-2,061,936.38
支付的各项税费	-10,842,530.14	-7,459,024.73	-6,183,019.36
支付其他与经营活动有关的现金	-1,965,378.26	-107,485.08	-282,103.30
经营活动现金流出小计	**-18,842,748.25**	**-14,321,004.55**	**-8,527,059.04**
经营活动产生的现金流量净额	**32,808,314.52**	**20,003,716.02**	**15,440,678.17**
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			114,000,000.00
取得利息收入收到的现金	1,403,855.20	1,247,413.76	1,053,000.79
投资活动现金流入小计	**1,403,855.20**	**1,247,413.76**	**115,053,000.79**
购建投资性房地产所支付的现金	-5,524,508.24	-30,897,421.85	-97,904,048.22
投资支付的现金	-10,000,000.00	-12,000,000.00	-96,000,000.00
投资活动现金流出小计	**-15,524,508.24**	**-42,897,421.85**	**-193,904,048.22**
投资活动产生的现金流量净额	**-14,120,653.04**	**-41,650,008.09**	**-78,851,047.43**
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	2,869,278.39	34,120,678,04	65,222,478.68
收到其他与筹资活动有关的现金	**27,358.49**	**-**	**-**

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
筹资活动现金流入小计	2,896,636.88	34,120,678.04	65,222,478.68
偿还借款支付的现金	-5,110,643.55	-4,636,429.63	-
偿付利息支付的现金	-4,704,916.23	-4,241,720.76	-1,087,376.09
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-1,641.51	-27,358.49
筹资活动现金流出小计	**-9,815,559.78**	**-8,879,791.90**	**-1,114,734.58**
筹资活动产生的现金流量净额	**-6,918,922.90**	**25,240,886.14**	**64,107,744.10**
四、汇率变动对现金的影响	**68,449.42**	**-28,558.88**	**-86,384.85**
五、现金净增加额	**11,837,188.00**	**3,566,035.19**	**610,989.99**
加：年初现金余额	13,953,115.16	10,387,079.97	9,776,089.98
六、年末现金余额	**25,790,303.16**	**13,953,115.16**	**10,387,079.97**

二、鹤山普洛斯物流园有限公司近三年财务报表

鹤山普洛斯物流园有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的财务报告均按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制。

鹤山普洛斯物流园有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的财务报告已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

附表 2-1：鹤山普洛斯物流园有限公司近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	18,636,133.23	3,922,724.52	4,298,228.78
应收账款	209,949.06	42,277.70	475,382.91
预付款项	2,450,234.58	-	-
其他应收款	25,011,458.28	20,035,228.70	6,029,545.72
其他流动资产	9,696,366.72	4,529,445.22	3,111,676.18
流动资产合计	**56,004,141.87**	**28,529,676.14**	**13,914,833.59**
非流动资产：			
投资性房地产	508,000,000.00	335,340,007.97	349,988,249.41

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
递延所得税资产	-	1,376,104.69	157,505.30
其他非流动资产	-	8,120,028.39	10,743,576.87
非流动资产合计	**508,000,000.00**	**344,836,141.05**	**360,889,331.58**
资产总计	**564,004,141.87**	**373,365,817.19**	**374,804,165.17**
流动负债:			
应付账款	1,235.51	46,755.15	7,090,519.32
预收款项	20578.56	143,292.50	143,292.50
应交税费	3,629,569.78	615,700.59	658,169.01
其他应付款	8,263,825.97	9,588,736.39	10,090,120.35
一年内到期的非流动负债	10,367,047.12	10,378,693.88	8,695,199.20
流动负债合计	**22,282,256.94**	**20,773,178.51**	**26,677,300.38**
非流动负债:			
长期借款	145,649,795.76	154,344,994.96	163,040,194.16
递延所得税负债	42,648,582.47		
非流动负债合计	**188,298,378.23**	**154,344,994.96**	**163,040,194.16**
负债合计	**210,580,635.17**	**175,118,173.47**	**189,717,494.54**
所有者权益:			
实收资本	215,935,610.00	202,074,610.00	194,956,730.00
未分配利润	137,487,896.70	-3,826,966.28	-9,870,059.37
所有者权益合计	**353,423,506.70**	**198,247,643.72**	**185,086,670.63**
负债和所有者权益总计	**564,004,141.87**	**373,365,817.19**	**374,804,165.17**

附表 2-2：鹤山普洛斯物流园有限公司近三年合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	**37,860,889.82**	**40,271,258.35**	**27,074,720.35**
减：营业成本	-4,613,048.79	-19,190,746.46	-19,928,962.42
税金及附加	-4,807,065.91	-4,886,590.46	-4,836,947.31
管理费用	-1,861,140.92	-1,846,013.39	-1,858,486.28
财务费用	-8,754,146.76	-9,523,414.34	-10,149,215.59
其中：利息费用	9,242,338.07	9,704,554.37	10,196,352.44

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
利息收入	353,627.77	210,060.97	98,453.40
加：公允价值变动收益	-2,065,662.16	-	-
二、营业利润	**-**	**4,824.493.70**	**-9,698,891.25**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	**15,759,825.28**	**4,824,493.70**	**-9,698,891.25**
加：所得税费用	-3,939,956.32	1,218,599.39	-
四、净利润	**11,819,868.96**	**6,043,093.09**	**-9,698,891.25**
其他综合收益的税后净额	-	-	-
五、综合收益总额	**11,819,868.96**	**6,043,093.09**	**-9,698,891.25**

附表 2-3：鹤山普洛斯物流园有限公司近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量			
房产租赁收到的现金	42,143,937.35	42,677,580.60	27,310,483.67
收到的税费返还	1,294,082.75	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	76,810.95	1,526,639.61	4,026,737.49
经营活动现金流入小计	**43,514,831.05**	**44,204,220.21**	**31,337,221.16**
接受劳务支付的现金	-8,817,508.00	-7,163,937.07	-7,901,587.31
支付的各项税费	-4,897,151.28	-4,922,338.98	-4,842,064.15
支付其他与经营活动有关的现金	-4,294,788.95	-126,304.49	-99,233.58
经营活动现金流出小计	**-18,009,448.23**	**-12,212,580.54**	**-12,842,885.04**
经营活动产生的现金流量净额	**25,505,382.82**	**31.991.639.67**	**18,494,336.12**
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	-	-	5,000,000.00
取得利息收入收到的现金	351,336.15	215,474.50	99,953.40
投资活动现金流入小计	**351,336.15**	**215,474.50**	**5,099,953.40**

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
购建投资性房地产所支付的现金	-2,192,260.45	-7,262,489.65	-16,973,385.01
投资支付的现金	-5,000,000.00	-14,000,000.00	-3,000.000.00
投资活动现金流出小计	**-7,192,260.45**	**-21,262,489.65**	**-19,973,385.01**
投资活动产生的现金流量净额	**-6,840,924.30**	**-21,047,015.15**	**-14,873,431.61**
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	13,861,000.00	7,117,880.00	13,870,200.00
取得借款收到的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**13,861,000.00**	**7,117,880.00**	**13,870,200.00**
偿还借款支付的现金	-8,695,199.20	-8,695,199.20	-8,832,602.84
偿付利息支付的现金	-9,256,248.83	-9,718,465.12	-9,247,403.89
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**-17,951,448.03**	**-18,413,664.32**	**-18,080,006.73**
筹资活动产生的现金流量净额	**-4,090,448.03**	**-11,295,784.32**	**-4,209,806.73**
四、汇率变动对现金的影响	**139,398.22**	**-24,344.46**	**-84,374.37**
五、现金净增加额	**14,713,408.71**	**-375,504.26**	**-673,276.59**
加：年初现金余额	3,922,724.52	4,298,228.78	4,971,505.37
六、年末现金余额	**18,636,133.23**	**3,922,724.52**	**4,298,228.78**

三、重庆普南仓储服务有限公司近三年财务报表

重庆普南仓储服务有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的财务报告均按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制。

重庆普南仓储服务有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年度财务报告已经由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

附表 3-1：重庆普南仓储服务有限公司近三年资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产:			

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
货币资金	11,899,823.78	6,548,893.35	5,422,805.47
应收账款	1,170,154.53	1,691,499.80	3,123,729.68
预付款项	261,358.36		
其他应收款	370,000.00	374,806.69	20,770,288.32
其他流动资产	1,153,384.81	463,658.09	474,202.89
流动资产合计	**14,854,721.48**	**9,078,857.93**	**29,791,026.36**
非流动资产:			
投资性房地产	502,000,000.00	443,454,710.61	466,502,730.01
长期待摊费用	-	117,115.10	32,182.95
递延所得税资产	-	6,776,370.97	15,325,133.01
其他非流动资产	647,646.85	2,220,457.93	3,471,348.48
非流动资产合计	**502,647,646.85**	**452,568,654.61**	**485,331,394.45**
资产总计	**517,502,368.33**	**461,647,512.54**	**515,122,420.81**
流动负债:			
应付账款	19,140.84	103,036.20	98,877.71
预收款项	62,737.12	382,673.31	191,076.59
应交税费	2,132,626.99	1,982,459.80	2,031,295.98
其他应付款	10,619,082.78	7,014,649.48	7,161,503.40
一年内到期的非流动负债	2,014,286.10	1,715,692.09	-
流动负债合计	**14,847,873.83**	**11,198,510.88**	**9,482,753.68**
非流动负债:			
长期借款	322,202,168.23	323,334,621.39	350,292,518.98
递延所得税负债	7,863,947.18	-	-
非流动负债合计	**330,066,115.41**	**323,334,621.39**	**350,292,518.98**
负债合计	**344,913,989.24**	**334,533,132.27**	**359,775,272.66**
所有者权益:			
实收资本	277,934,800.00	277,934,800.00	277,934,800.00
未弥补亏损	-105,346,420.91	-150,820,419.73	-122,587,651.85
所有者权益合计	**172,588,379.09**	**127,114,380.27**	**155,347,148.15**
负债和所有者权益总计	**517,502,368.33**	**461,647,512.54**	**515,122,420.81**

附表 3-2：重庆普南仓储服务有限公司近三年利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	**37,576,271.65**	**38,905,849.43**	**37,480,374.10**
减：营业成本	-6,583,587.37	-29,189,084.33	-30,906,052.11
税金及附加	-7,618,504.50	-7,595,425.93	-7,853,697.07
管理费用	-2,980,508.78	-2,894,509.79	-2,863,758.99
财务费用	-18,744,565.24	-18,967,900.04	-18,309,009.00
其中：利息费用	18,795,833.35	19,027,479.42	-18,678,747.14
利息收入	55,239.38	64,749.50	372,840.64
加：公允价值变动收益	2,919,921.82	-	-
二、营业利润	**4,569,027.58**	**-19,741,070.66**	**-22,452,143.07**
加：营业外收入	-	57,064.82	700,000.00
三、利润总额	**4,569,027.58**	**-19,684,005.84**	**-21,752,143.07**
减：所得税费用	-753,995.80	-8,548,762.04	-18,387.90
四、净利润	**3,815,031.78**	**-28,232,767.88**	**-21,770,530.97**
其他综合收益的税后净额	-	-	-
五、综合收益总额	**3,815,031.78**	**-28,232,767.88**	**-21,770,530.97**

附表 3-3：重庆普南仓储服务有限公司近三年现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
房产租赁收到的现金	43,788,335.62	43,245,803.37	40,895,544.27
收到其他与经营活动有关的现金	2,857.14	1,487,968.44	700,911.36
经营活动现金流入小计	**43,791,192.76**	**44,733,771.81**	**41,596,455.63**
接受劳务支付的现金	-14,551,268.55	-8,446,897.21	-11,254,960.97
支付的各项税费	-8,347,657.97	-8,481,077.11	-8,526,822.33
支付其他与经营活动有关的现金	-955,966.58	-190,372.19	-2,436,332.08
经营活动现金流出小计	**-23,854,893.10**	**-17,118,346.51**	**-22,218,115.38**
经营活动产生的现金流量净额	**19,936,299.66**	**27,615,425.30**	**19,378,340.25**

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	-	20,000,000.00	-
取得利息收入收到的现金	55,239.38	-	372,840.64
投资活动现金流入小计	**55,239.38**	**20,000,000.00**	**372,840.64**
购建投资性房地产支付的现金	-107,455.78	-498,017.40	-1,838,785.90
投资支付的现金	-	-	-8,000,000.00
投资活动现金流出小计	**-107,455.78**	**-498,017.40**	**-9,838,785.90**
投资活动产生的现金流量净额	**-52,216.40**	**19,501,982.60**	**-9,465,945.26**
三、筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金	125,800,000.00	-	8,843,773.20
收到其他与筹资活动有关的相近	5,000,000.00		
筹资活动现金流入小计	**130,800,000.00**	**-**	**8,843,773.20**
偿付借款支付的现金	-135,800,000.00		
偿付利息支付的现金	-9,533,152.83	-45,991,320.03	-18,379,237.11
筹资活动现金流出小计	**-145,333,152.83**	**-45,991,320.03**	**-18,379,237.11**
筹资活动产生的现金流量净额	**-14,533,152.83**	**-45,991,320.03**	**-9,535,463.91**
四、汇率变动对现金的影响	**-**	**0.01**	**556.75**
五、现金净增加额	**5,350,930.43**	**1,126,087.88**	**377,487.83**
加：年初现金余额	6,548,893.35	5,422,805.47	5,045,317.64
六、年末现金余额	**11,899,823.78**	**6,548,893.35**	**5,422,805.47**

i

附件六　基础设施项目评估报告

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行



中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国山东省青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号「普洛斯青岛前湾港国际物流园」仓储物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2023 年 4 月 7 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国山东省青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号「普洛斯青岛前湾港国际物流园」仓储物流项目

估价委托人：

中金基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

于红（1120150022）　　张秀娟（1120200121）

估价报告出具日期：

二〇二三年四月七日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 049 号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

委托人：中金基金管理有限公司

敬启者：

关于：中国山东省青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号「普洛斯青岛前湾港国际物流园」仓储物流项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得中金基金管理有限公司（以下简称「贵公司」或「委托人」）委托对估价对象进行评估，价值时点为 2022 年 12 月 31 日，为「委托人」作为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

我们经过实地查勘并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国山东省青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号「普洛斯青岛前湾港国际物流园」仓储物流项目，建筑面积合计为 120,756.01 平方米，国有建设用地使用权面积为 230,301.00 平方米，于 2022 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 562,000,000 元（大写人民币伍亿陆仟贰佰万元整），楼面单价 4,654 元/平方米。

备注：

1. 总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位；
2. 本估价报告在市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二三年四月七日至二〇二四年四月六日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价；
3. 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，提示委托人和报告使用人注意；
4. 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

二〇二三年四月七日

估价结果汇总表

币种：人民币

中国山东省青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号「普洛斯青岛前湾港国际物流园」仓储物流项目		
估价委托人	：	中金基金管理有限公司
估价目的	：	为「委托人」作为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
价值时点	：	2022年12月31日
产权方	：	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
土地到期日	：	该土地用途为仓储用地，使用权终止日期为2057年9月17日
物业概况	：	该物业分三期完成建设，其中一期建成于2014年，二、三期建成于2020年，由7栋仓库及7栋配套用房组成
土地使用权面积（平方米）	：	230,301.00
建筑面积（平方米）	：	120,756.01
可租赁面积（平方米）	：	123,854.94
价值时点出租率	：	98.2%
估价方法	：	收益法
市场价值	：	人民币562,000,000元 (大写人民币伍亿陆仟贰佰万元整)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目 录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
2.1 一般假设 2
2.2 未定事项假设 3
2.3 背离事实假设 3
2.4 不相一致假设 3
2.5 依据不足假设 4
2.6 估价报告使用限制 4
3. 估价结果报告 5
3.1 估价委托人 5
3.2 估价机构 5
3.3 评估当事方和报告使用人 5
3.4 估价目的 5
3.5 估价对象 6
3.6 价值时点 14
3.7 价值类型 14
3.8 估价原则 14
3.9 估价依据 15
3.10 估价方法 16
3.11 估价结果 17
3.12 注册估价师 17
3.13 协助估价的人员 17
3.14 实地查勘日期 17
3.15 估价作业日期 17
4. 估价技术报告 18
4.1 估价对象描述与分析 18
4.2 估价对象租赁现状描述与分析 20
4.3 市场背景分析 23
4.4 最高最佳利用分析 36
4.5 估价方法适用性分析 38
4.6 估价测算过程 40
4.7 估价结果确定 46
4.8 估价结果校验 47
5. 附件 48
5.1 委托评估函 48
5.2 项目情况说明 49
5.3 物业位置图 50
5.4 估价对象内外部状况及周围环境 51
5.5 估价对象权属证明复印件 52
5.6 估价机构营业执照复印件 54
5.7 估价机构相关资质证明复印件 55
5.8 估价人员相关专业执业资格复印件 56

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次估价业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解估价结论，估价结论不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。

1.5 我们对估价对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 产权方依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

产权方（普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司）依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值。根据产权方提供资料，估价对象于价值时点2022年12月31日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。根据产权方提供资料及介绍，普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本估价报告使用者注意。

根据委托方提供的《北京市海问律师事务所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购入基础设施项目的法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地出让转让手续等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，估价对象均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价中假设估价对象的所有权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，若实际情况与上述假设不符，估价结果需做相应调整，在此提请估价报告使用人注意。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2023年2月22日，根据贵公司指示，价值时点为2022年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与产权方所提供的项目信息保持一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途及土地使用权终止日期、总建筑面积和分用途建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【鲁（2021）前湾保税港区不动产权第0000166号】、【鲁（2021）前湾保税港区不动产权第0000167号】、【鲁（2021）前湾保税港区不动产权第0000170号】复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之《租赁明细表》以及《租赁合同》等资料为准。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据本次估价委托服务协议，本项目资料数据依赖委托方或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料。我们亦已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件复印件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2023年2月22日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

2.4 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二三年四月七日至二〇二四年四月六日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：中金基金管理有限公司

住所：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

统一社会信用代码：911100000918666422

法定代表人：胡长生

3.2 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

住所：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

资质证书：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2023年11月03日

3.3 评估当事方和报告使用人

本次估价委托人为中金基金管理有限公司，物业产权持有单位普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次基础设施基金拟新购入资产提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.4 估价目的

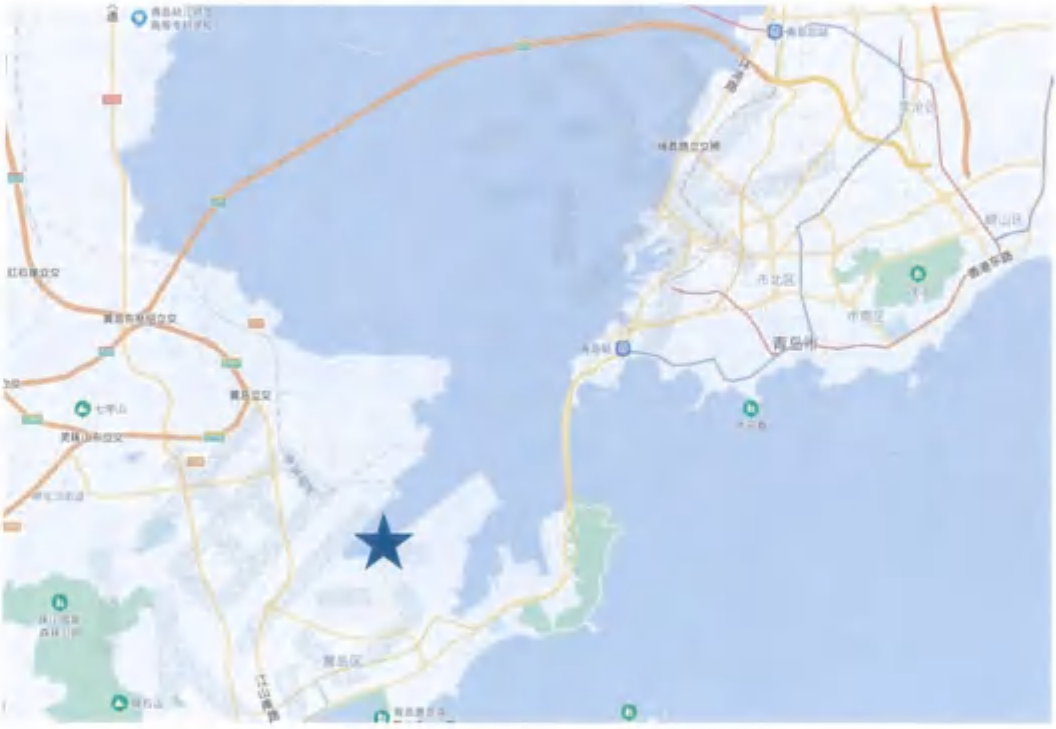
为「委托人」作为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.5 估价对象

3.5.1 区域位置

3.5.1.1 估价对象坐落位置

估价对象坐落于青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号，其位置分布如下：



估价对象位置示意图

3.5.1.2 区位概况

青岛市

青岛，山东省辖地级市、副省级市、计划单列市、特大城市，国务院批复确定的中国沿海重要中心城市和滨海度假旅游城市、国际性港口城市。青岛市地处山东半岛南部，东、南濒临黄海，东北与烟台市毗邻，西与潍坊市相连，西南与日照市接壤。青岛市主要辖7个市辖区（市南、市北、李沧、崂山、青岛西海岸新区、城阳、即墨），代管3个县级市（胶州、平度、莱西）。全市总面积为11,293平方千米，海域面积约1.22万平方千米。截至2022年末，青岛市常住人口为1,034.21万人，其中城镇常住人口799.65万人。

2022年，青岛市生产总值为14,920.75亿元，按不变价格计算，比上年增长3.9%。其中，第一产业增加值为478.05亿元，比上年增长2.2%；第二产业增加值为5,197.34亿元，比上年增长2.8%；第三产业增加值为9,245.36亿元，比上年增长4.5%。全市规模以上工业增加值同比增长3.8%，多数行业和产品保持增长。分行业看，35个大类行业中，有22个行业实现增长，行业增长面为62.9%。高技术制造业增加值同比增长17.3%，快于规模以上工业13.5%。十三五以来，青岛市战略性新兴产业增加值年均增速8%左右，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提升。未来，青岛市将继续延续资源大省及资源大省的区位优势，大力促进战略性新兴产业创新发展及传统行业转型升级。

青岛前湾保税港区

青岛前湾保税港区，是中国第八个保税港区、全国第二大外贸口岸、北方最大的集装箱港。青岛前湾保税港区位于胶州湾西岸，规划面积9.72平方公里，包括4.8平方公里码头作业区和4.92公里物流仓储加工区、港口配套服务区等功能区。青岛前湾保税港区是全国唯一一家按照“功能整合、政策叠加”的要求，以保税区、保税物流园区以及临近港口整合转型升级形成的保税港区，综合了三者的所有功能和政策并实现区港合一，拥有其他保税区域所没有的口岸功能，省去了繁冗的转关手续，降低了物流成本。为企业开展新的业务模式提供更多便利，是我国建设自由贸易区的先行实验区。根据交通运输部发布数据显示，2022年山东港口青岛港完成货物吞吐量6.58亿吨，同比增长4.3%；完成集装箱吞吐量2,567万标箱，同比增长8.3%，均位居全国第四位。货物吞吐量和集装箱吞吐量实现双增长，为物流市场的发展提供广阔市场。

3.5.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象位于青岛市前湾保税港区内，该园区道路交通网络发达，紧邻国道G228。园区内先后有中国石化、上汽通用、海尔集团、海信集团、中国外运等企业项目进驻，产业聚集度高，产业氛围浓厚。

估价对象周边高速公路较为密集，交通网络较成熟，距离前湾港口仅2公里，地理位置优越。项目周边以物流园区为主，包括青岛华泰物流园区、青岛西海岸新区保税物流等。项目附近无明显可见环境污染，自然、人文环境良好。

3.5.2 物业之交通条件

估价对象位于青岛市前湾保税港区内，距离青岛市中心直线距离约17.6公里，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。

周边城市交通主干道：沈海高速、青兰高速、滨海大道等。

估价对象距离青岛站直线距离约13公里，驾车约38分钟；距离青岛北站直线距离约25公里，驾车约49分钟；距离青岛西站直线距离约25公里，驾车约51分钟。距离青岛胶东国际机场直线距离约42公里，驾车约1小时。

3.5.3 地块四至

根据估价人员的实地查勘，估价对象所在地块四至情况如下：

一、二期



北侧—同江路



西侧—青岛华泰国际物流园区



估价对象



东侧—梅溪路



南侧—月湾路

三期



北侧—月湾路



西侧—支纵七路



估价对象



东侧—梅溪路



南侧—汉江路

3.5.4 权益状况

3.5.4.1 中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

3.5.4.2 不动产权证书

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

一期

权证号	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000166 号
权利人	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	青岛前湾保税港区月湾路 5 号
不动产单元号	详见清单
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	仓储/仓储
面积	0（共用土地使用权面积）/57,511.03（房屋建筑面积）
使用期限	土地使用期 2007 年 09 月 18 日 起 2057 年 09 月 17 日 止
权利其他状况	姓名：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司 证件号码：913702207875803785 土地使用权面积：193,619.0 ㎡
附记	国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记，自建；
登记机构	青岛市国土资源和房屋管理局
登记日期	2021 年 03 月 17 日

二期

权证号	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000167 号
权利人	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	青岛前湾保税港区月湾路 7 号
不动产单元号	详见清单
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	仓储用地/仓储
面积	193,619.00（共用土地使用权面积）/45,220.27（房屋建筑面积）
使用期限	土地使用期 2007 年 09 月 18 日 起 2057 年 09 月 17 日 止
权利其他状况	姓名：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司 证件号码：913702207875803785
附记	国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，自建；
登记机构	青岛市国土资源和房屋管理局
登记日期	2021 年 03 月 17 日

三期

权证号	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000170 号
权利人	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	青岛前湾保税港区月湾路 8 号
不动产单元号	详见清单
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	仓储用地/仓储
面积	0（共用土地使用权面积） /18,024.71（房屋建筑面积）
使用期限	土地使用期 2007 年 09 月 18 日 起 2057 年 09 月 17 日 止
权利其他状况	姓名：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司 证件号码：913702207875803785 土地使用权面积：36,682.0 ㎡
附记	国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，自建；
登记机构	青岛市国土资源和房屋管理局
登记日期	2021 年 04 月 12 日

幢号	单元号	室号	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	结构	竣工日期
内配套用房	/	1 层	26.00	0.00	钢	2021-01-18
/	/	全幢	17,917.88	0.00	钢混	2021-01-18
内门卫室	/	1 层	80.83	0.00	钢混	2021-01-18
/	/	1	0.00	0.00	/	/

3.5.5 估价对象概况

3.5.5.1 土地实物状况

估价对象坐落于青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号，土地使用权面积合计为230,301.00平方米，所在宗地由两宗土地构成，一二期共用土地使用权面积为193,619.00平方米，三期土地使用权面积为36,682.00平方米。估价对象一二期所在地块东临梅溪路，南临月湾路，西邻青岛华泰国际物流园区，北临同江路；三期所在地块东临梅溪路，南临汉江路，西临支纵七路，北临月湾路。估价对象所占用地块成规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

3.5.5.2 建筑物实物状况

该物业分三期完成建设，其中一期建成于2014年，二、三期建成于2020年。该项目由7栋仓库及7栋配套用房组成。其中一期包含3栋单层库、1栋附属用房及1栋门卫室，二期包含3栋单层库、2栋配套用房及1栋门卫室，三期包含1栋单层库、1栋内配套用房及1栋门卫室。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
B-1 库	17,680.44	18,528.00	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
B-2 库	21,283.90	22,277.00	仓库	钢结构	
B-3 库	17,687.76	18,528.00	仓库	钢结构	
附属用房	824.46	——	附属用房	钢混结构	——
门卫	34.47	——	门卫	钢混结构	——

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
B-4 库	14,456.12	14,566.44	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
B-5 库	16,185.35	16,367.00	仓库	钢结构	
B-6 库	14,456.12	14,937.72	仓库	钢结构	
内配套用房 1	12.00	——	配套用房	钢混结构	——
内配套用房 2	12.00	——	配套用房	钢混结构	——
内门卫房	98.68	——	门卫房	钢混结构	——
A-1 库	17,917.88	18,650.78	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
内配套用房	26.00	——	配套用房	钢混结构	——
内门卫室	80.83	——	门卫室	钢混结构	——
合计	**120,756.01**	**123,854.94**	——	——	——

备注：根据产权方介绍，本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2022年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.5.5.3 占用情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积123,854.94平方米，于价值时点已出租面积为121,616.66平方米，出租率为98.2%。

3.6 价值时点

2022年12月31日

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2022年12月31日，规划用途为仓储，实际用途为仓储及配套的建筑物所有权价值，及土地用途为仓储用地，土地剩余使用年限为34.7年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上

最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.9 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(e) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》

(3) 产权方提供的产权文件复印件等相关资料：

(a) 《不动产权证书》复印件

(b) 《租赁明细表》、《租赁合同》扫描件

(c) 《委托评估函》原件

(d) 《项目情况说明》原件

(e) 产权方《营业执照》复印件

(f) 产权方提供的其他资料

(4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.10 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料后认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.11 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国山东省青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号「普洛斯青岛前湾港国际物流园」仓储物流项目，建筑面积合计为120,756.01平方米，国有建设用地使用权面积为230,301.00平方米，于2022年12月31日之市场价值为人民币562,000,000元（大写人民币伍亿陆仟贰佰万元整），楼面单价4,654元/平方米。明细如下：

项目名称	用途	建筑面积（平方米）	估价总值（元）	单价（元/平方米）
普洛斯青岛前湾港国际物流园	仓储物流及配套	120,756.01	562,000,000	4,654

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

3.12 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022	于红	2023.4.7
张秀娟	1120200121	张秀娟	2023.4.7

3.13 协助估价的人员

毕馨文、张艾嘉

3.14 实地查勘日期

二〇二三年二月二十二日

3.15 估价作业日期

二〇二二年五月十九日至二〇二三年四月七日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号，土地使用权面积合计为230,301.00平方米，所在宗地由两宗土地构成，一二期共用土地使用权面积为193,619.00平方米，三期土地使用权面积为36,682.00平方米。估价对象一二期所在地块东临梅溪路，南临月湾路，西邻青岛华泰国际物流园区，北临同江路；三期所在地块东临梅溪路，南临汉江路，西临支纵七路，北临月湾路。估价对象所占用地块成规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

4.1.2 建筑物实物状况分析

4.1.2.1 概况

该物业分三期完成建设，其中一期建成于2014年，二、三期建成于2020年。该项目由7栋仓库及7栋配套用房组成。其中一期包含3栋单层库、1栋附属用房及1栋门卫室，二期包含3栋单层库、2栋配套用房及1栋门卫室，三期包含1栋单层库、1栋内配套用房及1栋门卫室。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
B-1 库	17,680.44	18,528.00	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
B-2 库	21,283.90	22,277.00	仓库	钢结构	
B-3 库	17,687.76	18,528.00	仓库	钢结构	
附属用房	824.46	——	附属用房	钢混结构	——

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
门卫	34.47	——	门卫	钢混结构	——
B-4 库	14,456.12	14,566.44	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：5.0 吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
B-5 库	16,185.35	16,367.00	仓库	钢结构	
B-6 库	14,456.12	14,937.72	仓库	钢结构	
内配套用房 1	12.00	——	配套用房	钢混结构	——
内配套用房 2	12.00	——	配套用房	钢混结构	——
内门卫房	98.68	——	门卫房	钢混结构	——
A-1 库	17,917.88	18,650.78	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：5.0 吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
内配套用房	26.00	——	配套用房	钢混结构	——
内门卫室	80.83	——	门卫室	钢混结构	——
合计	**120,756.01**	**123,854.94**	——	——	——

备注：根据产权方介绍，本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2022年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.2.2 占用情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积123,854.94平方米，于价值时点已出租面积为121,616.66平方米，出租率为98.2%。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.5.4。

4.1.4 区位状况分析

估价对象位于青岛市前湾保税港区内，该园区道路交通网络发达，紧邻国道G228。园区内先后有中国石化、上汽通用、海尔集团、海信集团、中国外运等企业项目进驻，产业聚集度高，产业氛围浓厚。

估价对象周边高速公路较为密集，交通网络较成熟，距离前湾港口仅2公里。项目周边以物流园区为主，包括青岛华泰物流园区、青岛西海岸新区保税物流等。项目附近无明显可见环境污染，自然、人文环境良好。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积123,854.94平方米，于价值时点已出租面积为121,616.66平方米，出租率为98.2%。

根据产权方提供资料，截至价值时点2022年12月31日，估价对象签约租户共计6个，计租方式均为固定租金及管理费。

4.2.1 当期收入分析

4.2.1.1 租金收入

截至价值时点，估价对象日租金收入（不含增值税）约为8.47万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均租金为0.70元/平方米/天。

4.2.1.2 管理费收入

截至价值时点，估价对象日管理费收入（不含增值税）约为3.63万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均管理费为0.30元/平方米/天。

4.2.1.3 其他收入

截至价值时点，估价对象日其他收入（不含增值税）约为573元（按价值时点在执行合同统计）。

4.2.2 历史三年收入

根据产权方提供的《项目情况说明》及相关资料，估价对象近三年出租率、营业收入、税金及附加、物业管理费、调整后运营净收益等情况如下：

年份	2022 年	2021 年	2020 年
出租率	93.9%	69.7%	95.6%
营业收入（元）	43,190,672.40	31,938,396.52	24,028,873.77
税金及附加（元）	6,039,086.21	6,106,330.04	3,077,876.39
物业管理费（元）	3,823,594.23	3,452,349.69	2,583,625.29
调整后运营净收益（元）	33,327,991.96	22,379,716.79	18,367,372.09

备注：

1. 出租率均为全年平均出租率；

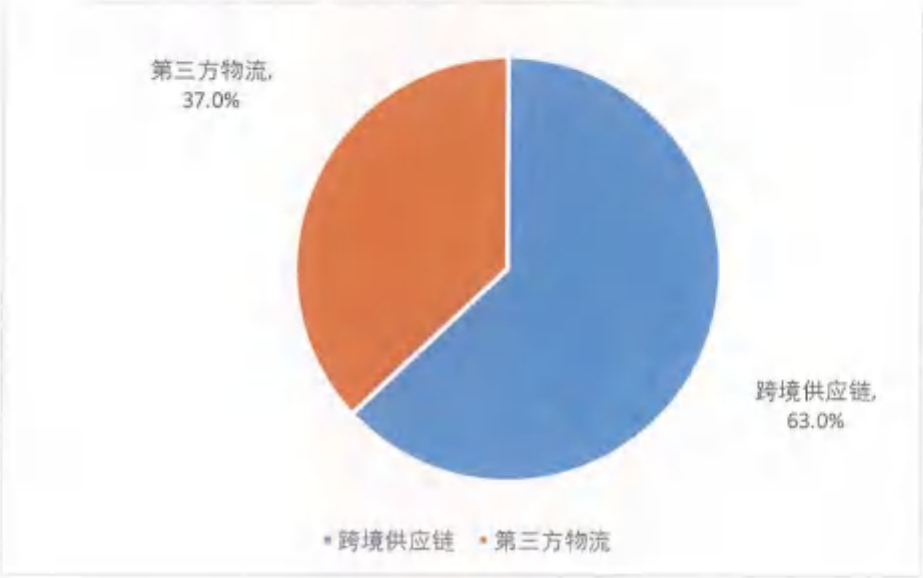
2. 营业收入、税金及附加、物业管理费摘自产权方提供之《审计报告》附注及利润表补充资料；

3. 上表中调整后运营净收益=营业收入-税金及附加-物业管理费，本次估价运营净收益=运营收入（不含增值税）- 运营支出 - 非运营支出 - 资本性支出，与上表中调整后运营净收益口径有所差异，特此提醒报告使用者注意。

4.2.3 租户结构分析

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象签约租户共计6个，行业涵盖跨境供应链以及第三方物流。租户行业比例（按租户面积统计）请见下图：

本项目租户行业配比



根据产权方提供的资料，按租赁面积排名，估价对象租户前五名排序请见下表：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	租户1	18,528.00	2.1	2021/6/1	2023/6/30
		5,460.54	2.1	2021/9/26	2023/11/13
		2,000.00	1.7	2021/11/1	2023/6/30
		3,254.80	1.6	2021/11/10	2023/6/30
2	租户2	4,757.90	2.0	2022/7/10	2024/7/9
		5,651.66	2.0	2022/7/10	2024/7/9
		18,650.78	2.0	2021/3/31	2023/3/30
3	租户3	9,876.00	2.0	2023/1/10	2025/1/9
		4,782.00	2.0	2023/1/31	2025/1/30
		4,386.62	2.0	2023/1/1/	2024/12/31
		4,386.62	2.0	2022/8/2	2024/8/1
4	租户4	18,528.00	6.9	2018/12/15	2025/11/13
5	租户5	2,000.00	1.1	2023/1/1	2024/2/24
		3,752.00	0.9	2023/4/13	2024/2/24
		1,000.00	3.0	2021/10/1	2024/9/30
		4,757.90	3.0	2021/10/1	2024/9/30
		4,421.92	2.8	2021/12/15	2024/9/30

4.2.4 租期分析

估价对象租赁协议的租赁年期在1年内（含1年）的租约占总租约面积的8%，租赁年期在1-3年（含3年）的租约占总租约面积的77%，租赁年期在5年以上的租约占总租约面积的15%。

租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。

下表载列截至2022年12月31日，未来到期的租约详情：

期间	租约到期面积 (平方米)	占已出租面积的百分比 (%)
2023	53,316.04	43.8%
2024	35,114.62	28.9%
2025	33,186.00	27.3%
合计	**121,616.66**	**100.0%**

4.3 市场背景分析

4.3.1 城市经济运行状况

青岛，山东省辖地级市、副省级市、计划单列市、特大城市，国务院批复确定的中国沿海重要中心城市和滨海度假旅游城市、国际性港口城市。青岛市地处山东半岛南部，东、南濒临黄海，东北与烟台市毗邻，西与潍坊市相连，西南与日照市接壤。青岛市主要辖7个市辖区（市南、市北、李沧、崂山、青岛西海岸新区、城阳、即墨），代管3个县级市（胶州、平度、莱西）。全市总面积为11,293平方千米，海域面积约1.22万平方千米。截至2022年末，青岛市常住人口为1,034.21万人，其中城镇常住人口799.65万人。

2022年，青岛市生产总值为14,920.75亿元，按不变价格计算，比上年增长3.9%。其中，第一产业增加值为478.05亿元，比上年增长2.2%；第二产业增加值为5,197.34亿元，比上年增长2.8%；第三产业增加值为9,245.36亿元，比上年增长4.5%。全市规模以上工业增加值同比增长3.8%，多数行业和产品保持增长。分行业看，35个大类行业中，有22个行业实现增长，行业增长面为62.9%。高技术制造业增加值同比增长17.3%，快于规模以上工业13.5%。十三五以来，青岛市战略性新兴产业增加值年均增速8%左右，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提升。未来，青岛市将继续延续资源大省及资源大省的区位优势，构建“一湾、两带、多区”的产业发展格局。“一湾”为环湾都市高端服务聚集区；“两带”为北部先进制造业发展带、滨海（环湾）创新服务综合发展带；“多区”为全市重点产业聚集区。大力促进战略性新兴产业创新发展及传统行业转型升级。

经济运行指标	2018	2019	2020	2021	2022
地区生产总值（亿元）	10,949	11,741	12,401	14,136	14,921
实质 GDP 增长率	7.3%	6.5%	3.7%	8.3%	3.9%
人均 GDP（元）	112,129	118,978	123,828	140,400	——
第一产业增加值（亿元）	387	410	425	470	478
第二产业增加值（亿元）	4,033	4,183	4,362	5,070	5,197
第三产业增加值（亿元）	6,529	7,149	7,614	8,596	9,245
工业增加值	4,137	3,160	3,268	3,884	3,966
规模以上工业增加值	——	0.6%	5.5%	8.8%	3.8%

经济运行指标	2018	2019	2020	2021	2022
社会消费品零售总额（亿元）	4,743	5,125	5,204	5,975	5,892
港口吞吐量（亿吨）	5.4	5.8	6.0	6.3	6.6
进口额（亿元）	2,149	2,514	2,530	3,577	3,756
进口额增速	7.4%	17.0%	0.7%	40.7%	5.1%
出口额（亿元）	3,172	3,412	3,877	4,921	5,361
出口额增速	4.6%	7.6%	13.7%	27.0%	9.0%
居民消费价格指数	102.1%	103.3%	102.4%	101.5%	102.0%
常住人口（百万人）	9.8	9.9	10.1	10.3	10.3
常住人口增速	1.0%	1.1%	1.8%	1.5%	0.83%
城镇人均可支配收入（元）	50,817	54,484	55,905	60,239	62,584
城镇人均可支配收入增速	7.7%	7.2%	2.6%	7.8%	3.9%
城镇人均消费支出（元）	32,890	35,266	30,294	38,574	37,592
城镇人均消费支出增速（元）	7.6%	7.2%	2.7%	7.3%	-2.5%

数据来源：青岛市统计局

青岛“一湾、两带、多区”市域产业格局规划图



4.3.2 仓储物流市场相关政策

《关于贯彻落实省支持八大发展战略财政政策加快重点产业高质量发展若干政策》

青政字〔2021〕21号

针对现代物流业提出：

（1）鼓励国际班列运营。完善欧亚班列支持政策，推动青岛多式联运中心建设。

（2）支持航空货运发展。对新开直飞亚洲（地区）定期全货机航线，第一个运营年度每班补助5万元至20万元，第二、三个运营年度补助标准依次递减，连续补助不超过3年。对新开直飞洲际及远程亚洲（含上合组织国家）定期全货机航线，按照“一事一议”原则确定补助标准。

《山东省人民政府关于加快建设现代流通体系服务构建新发展格局的实施意见》

鲁政字〔2021〕188号

（1）加大财税扶持。整合中央、省、市县现有资金渠道，综合运用财政多种方式，对现代流通体系建设给予支持。培育认定“现代流通十强县”，每县3年内累计奖励2,000万元。对省级培育认定的流通供应链平台，省财政给予最高200万元支持。对“一单制”改革试点企业，省财政给予300万元支持。鼓励为现代流通领域服务的企业认定技术先进型服务企业，按规定享受企业所得税减免政策。

（2）优化营商环境。对纳入省重大项目的流通体系建设项目，应优先利用存量建设用地，确需新增用地的，由省里统筹安排用地指标。支持交通运输枢纽综合立体开发和骨干通道沿线土地物流功能开发，利用周边碎片化闲置土地开展物流服务。对流通新业态新模式实行包容审慎监管，“首次不罚、首次轻罚”。提升贸易便利化水平，拓展国际贸易“单一窗口”功能，扩大高级认证企业数量，拓宽多元化担保业务范围。

4.3.3 仓储物流行业发展规划

《关于印发青岛市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要的通知》

青政发〔2021〕2号；发文日期：2021年2月

十四五期间，青岛发展物流业利好的规划包括：

（1）增强高端产业引领功能，构建具有国际竞争力的现代产业体系，打造具有国际竞争力的先进制造业集群。做强高端智能家电、高技术船舶与海工装备、轨道交通装备、

新能源汽车、高端化工行业，到2025年，力争优势产业产值达到1,000-3,000亿元，制造业增加值占地区生产总值比重的27%。

（2）打造现代物流先导城市。青岛将构筑互联互通的基础设施体系，到2025年，高速公路总里程突破900公里，轨道交通通车里程达到352公里。建设“四网五向”铁路交通网。推动干线高速铁路、城际铁路、市域（郊）铁路、城市轨道交通“四网融合”，完善货运铁路网，提升京津冀、东三省、沿黄地区、华中地区和长三角五个方向快速通达能力，实现3小时抵达京津冀、长三角。完善“五纵五横六连”高速公路网。

（3）增强国际门户枢纽功能，构建新发展格局战略节点。依托上合示范区重大平台，坚持物流先导、贸易拓展、产能合作、跨境发展、双园互动，搭建面向上合组织与“一带一路”沿线国家的物流、贸易、投资、商旅文化和海洋合作平台，构建地方发展双边、多边合作机制，打造双向投资贸易制度创新试验区、“一带一路”地方经贸合作先行区。建设商贸服务型国家物流枢纽，发展商品仓储、干支联运、分拨配送等物流服务，打造东北亚商贸物流集散中心和多式联运组织中心。

《青岛市“十四五”物流业发展规划》

发文日期：2021年9月

到2025年，青岛目标建设成为全国主要的国际物流中心，枢纽地位有效巩固、物流网络立体衔接、物流服务链式协同、产业融合纵深发展、营商环境活力包容，物流业现代化进程不断加速，基本形成畅达、泛在、优质、绿色、领先的现代物流运行体系，初步建成国家物流枢纽经济示范区和综合型国家物流枢纽城市，引领山东半岛城市群成功构建“衔接一体、内外畅达”的物流网络，带动北部海洋经济圈打造成为“协同联动、要素集聚”的物流枢纽，服务黄河流域全面形成“集约高效、智能绿色”的物流通道，成为国内大循环的关键战略支点和国内国际双循环的重要战略链接点。

具体实施方案包括发展“一轴、一带、三核”的总体格局和“6区11园”（6个综合性枢纽经济区和11个专业化物流产业园）以优化区域物流发展格局。具体发展预期指标包括到2025年，国际集装箱航线超过200条，港口集装箱吞吐量大于2,580万标准箱，综合性物流枢纽大于10个，5A级物流企业数量超过15家。

青岛“十四五”物流产业空间布局示意图



《青岛市现代物流网建设行动计划》

发文日期：2022年5月

山东省明确提出要推进基础设施“七网”的建设，为了响应该计划，青岛市推出《青岛市现代物流网建设行动计划》作为物流业发展的总体目标，是全面提升青岛市物流设施网络体系完备度、助力产业高质量发展的重要抓手。该规划指出，到2025年，先行推进实施30个现代物流网重点项目，培育20家具有国际竞争力的现代物流企业，基本建设成为综合型国家物流枢纽城市和全国主要的国际物流中心城市，成为畅通国内大循环的关键战略支点和服务国内国际双循环的重要战略链接点。到2030年，全部实施完成40个现代物流网重点项目，具有国际竞争力的现代物流企业达到30家，全面建设成为综合型国家物流枢纽城市和全国主要的国际物流中心城市，形成以物流枢纽为核心的产业纵深融合点和新经济增长点。

《青岛市贯彻落实<交通强国建设纲要>加快建设交通强市实施方案》、《青岛市建设国际性综合交通枢纽实施方案》简称“双方案”

发文日期：2022年7月

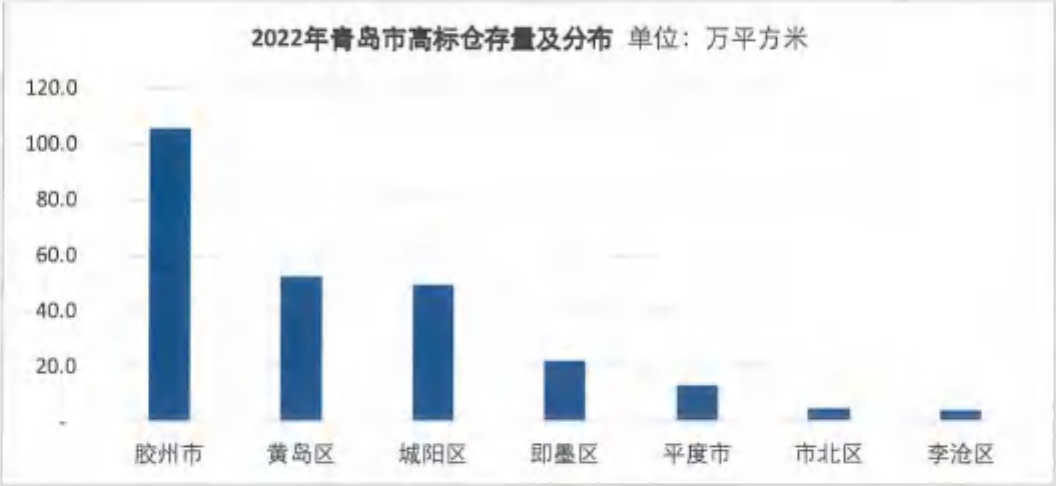
完善交通类基础设施是青岛市推动物流业升级的有利基础及重要举措。青岛通过构建“通道＋枢纽＋网络”现代物流运行体系，将进一步打通及畅通供应链。

双方案指出，近期至2025年，基本实现“主城区与市内各区（市）40分钟通勤、胶东经济圈1.5小时通达、国内主要航空枢纽城市3小时覆盖”，完善国际运输网络布局，加快建设国际性综合交通枢纽；远期至2035年，建成“123出行交通圈”和“123快货物流圈”，初步建成国际性综合交通枢纽；远景至2050年，交通运输互联互通和智能化、信息化、绿色化水平进一步提升，交通运输治理体系和治理能力现代化程度进一步增强，全面建成国际性综合交通枢纽。以“双方案”为引领，青岛将构建起北上融入京津冀、南下联通长三角、西进辐射沿黄流域、东出日韩经济圈的综合立体交通网，全面建成具有全球竞争力的国际性综合交通枢纽城市。

4.3.4 仓储物流市场分析

4.3.4.1 市场存量及分布

根据统计，截至2022年年末，青岛高标仓存量约250万平方米。青岛市区域内高标准物流仓储物业主要聚集区在胶州市、黄岛区及城阳区，主要租户类型为电商、第三方物流行业及家电等传统制造行业。胶州市内的上合示范区及黄岛区的部分高标准仓库为保税仓，承接大宗商品如橡胶、棉花、纸浆、原油等仓储货运需求，具有稳定的需求持续性及较大的规模量。在子市场分布中，胶州市高标仓存量约为105万平方米。黄岛区、城阳区高标仓存量分别约为52万平方米及49万平方米。胶州市物流市场的繁茂主要得益于政策大力支持上合示范区及胶东经济圈的发展。黄岛区因紧绕青岛港港口业务繁忙，进出口贸易发达而表现出良好的市场发展趋势。城阳区距市中心较近，现存高标仓满足城市配送等需求。



数据来源：戴德梁行

4.3.4.2 市场未来供应及分布

预计至2025年，青岛市将有4个项目、总建筑面积约29.5万平方米入市。其中胶州市1个约8.6万平方米的以自用为主且主要承接山东半岛航空物流需求的增量项目，与本项目的客群具有显著差异。黄岛区、城阳区、平度市分别即将入市1个项目。从市场竞争力来看，城阳区及平度市距离青岛港较远，不利于发展保税业务，与本项目的保税仓性质不构成直接竞争关系；黄岛区即将入市的项目为普洛斯黄岛物流园二期，与本项目为同一运营商管理。未来供应中，约有16.5万平方米的高标仓将以自用为主，市场化运营的高标仓面积约为13.0万平方米。随着消费市场的进一步发展以及青岛前湾港货物周转及吞吐量的增加，预计将有稳定的市场需求去化新增面积。

青岛仓储物流部分未来供应项目统计

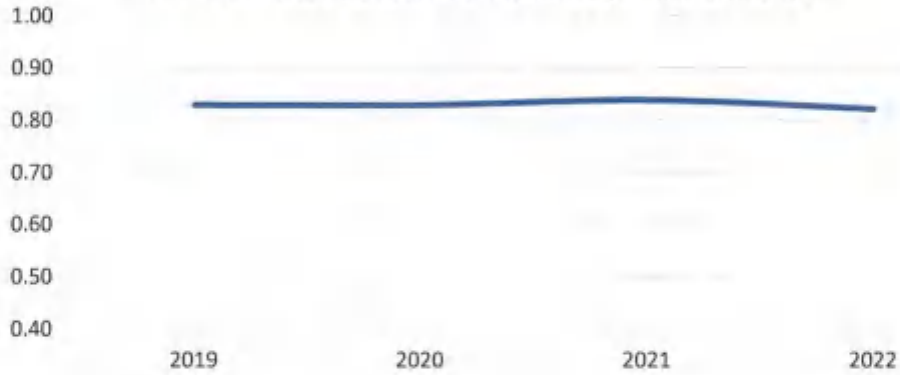
项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付年份
德邦快递山东总部智慧产业园	德邦	胶州市	85,000	2024 年
普洛斯黄岛物流园（二期）	普洛斯	黄岛区	40,000	2023 年
岭郅青岛智慧物流园	岭郅中国	平度市	90,000	2023 年
京东青岛城阳物流园	京东	城阳区	80,000	2025 年

数据来源：戴德梁行

4.3.4.3 市场租金及增长率

近些年来，青岛市社会零售品消费额普遍较上一年增长，消费力的提升带动了高标仓需求的增长；此外，家电家具等制造业、大宗商品交易及期货交割等均有较稳定的高标仓租赁需求。因此，尽管青岛市高标仓市场近年间迎来较大量供应，租金水平仍基本维持在0.82-0.84元/平方米/天（含物业费不含税，下同）。随着未来新增供应放缓，预计租金水平也将稳中有升。

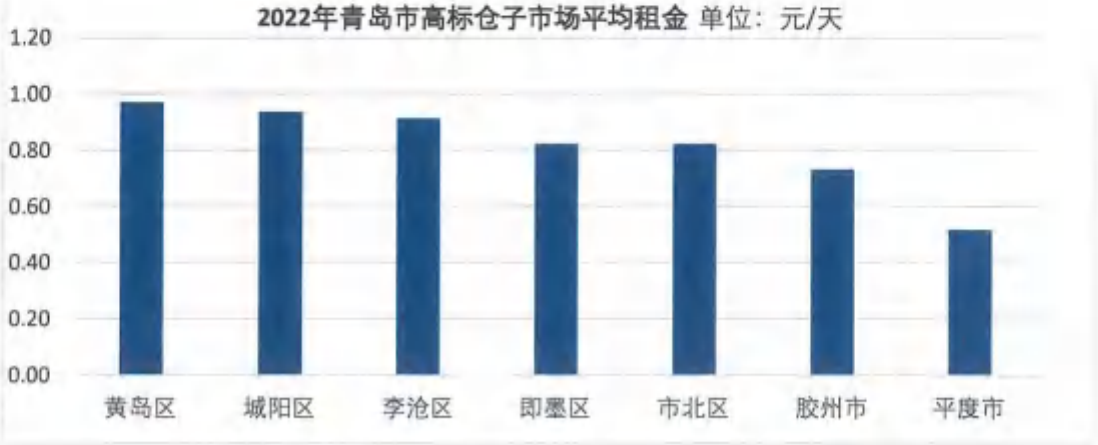
2019-2022年青岛市高标仓平均租金 单位：元/平方米/天



数据来源：戴德梁行

具体到各子市场来看，截至2022年年末，黄岛区与城阳区作为青岛市高标仓主要区域，平均租金高于其他区域，分别约为0.97元/平方米/天以及0.94元/平方米/天；李沧区作为青岛的中心城区，仓储用地紧俏，平均租金较高，约为0.91元/平方米/天；即墨区与市北区平均租金约为0.82元/平方米/天；胶州市平均租金约为0.73元/平方米/天；平度市区位一般，平均租金仅0.52元/平方米/天。

2022年青岛市高标仓子市场平均租金 单位：元/天

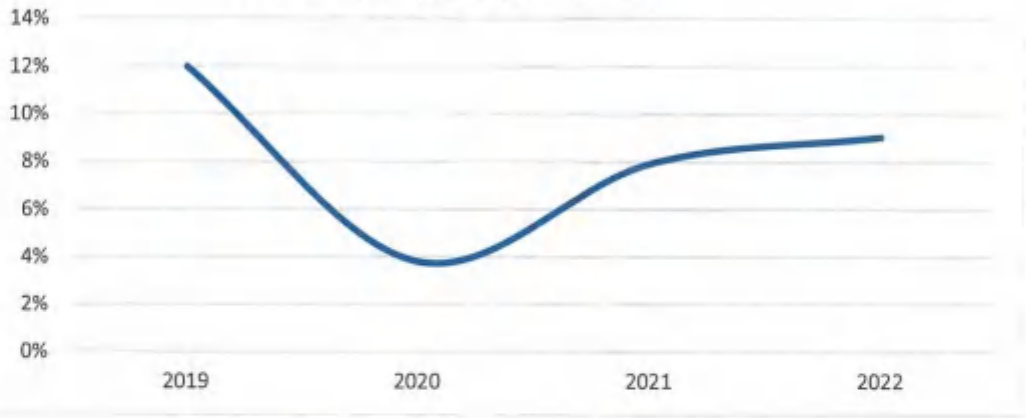


数据来源：戴德梁行

4.3.4.4 市场空置率

近年，受新增供应量影响，青岛市高标仓市场空置率自2020年的4%上升至2022年的9%。由于未来新增供应量较为有限，消费及贸易从疫情影响中逐步回暖的现象将带动高标仓租赁需求增加，预计新增及空置面积将稳步去化，空置率也将逐步下降。

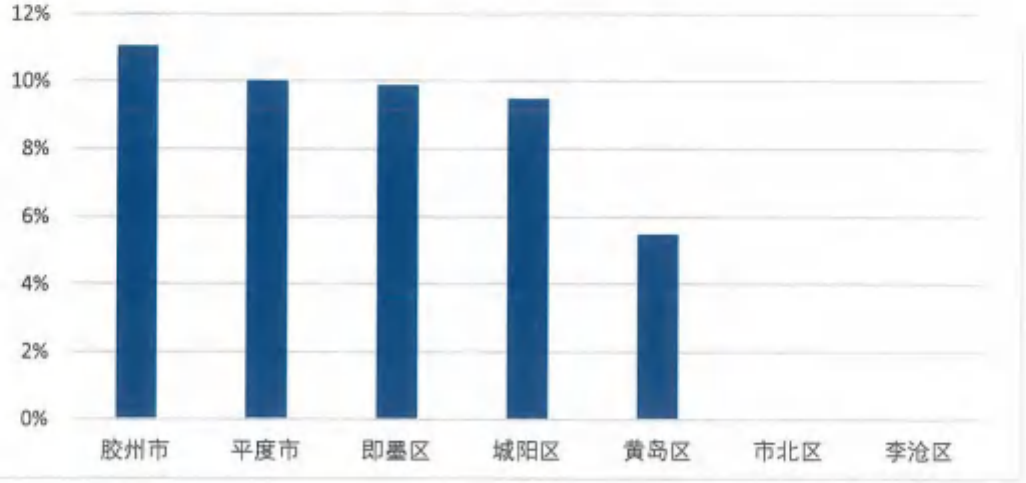
2019-2022年青岛市高标仓平均空置率



数据来源：戴德梁行

各子市场中，胶州市、平度市、即墨区及城阳区的空置率较高，分别约为11.1%、10.0%、9.9%及9.5%；黄岛区的空置率较低，约为5.5%左右，市北区及李沧区均为满租状态。

2022年青岛市高标仓各子市场空置率



数据来源：戴德梁行

4.3.4.5 仓储物流子市场概况

青岛市高标仓主要分布在胶州市、黄岛区、城阳区、即墨区、平度市、市北区及李沧区七个子市场。各子市场概况如下：

胶州市子市场	
库存量	105.4 万平方米
空置率	约 11%
平均租金	约 0.60-0.80 元/平方米/天
开发商	普洛斯、宝湾、丰树、宇培、招商局、嘉里大通、京东、百利威、日日顺
主要项目	普洛斯青岛胶州物流园、宝湾（胶州）物流园、丰树胶州物流园、宇培青岛胶州物流园、中国外运（上合）智慧物流园、京东亚洲一号青岛物流园、嘉里青岛物流中心等
主要租户	菜鸟、京东等
黄岛区子市场	
库存量	52.1 万平方米
空置率	约 6%
平均租金	约为 0.85-1.05 元/平方米/天
开发商	丰树、普洛斯、山东高速、龙地、青岛西海岸新区保税物流中心有限公司
主要项目	普洛斯青岛前湾港国际物流园、普洛斯胶南国际物流园、普洛斯黄岛物流园、山东高速西海岸智慧物流产业园、青岛西海岸新区保税物流中心
主要租户	德邦、国储物流、比亚迪等
城阳区子市场	
库存量	49.2 万平方米
空置率	约 10%
平均租金	约 0.85-1.05 元/平方米/天
开发商	普洛斯、光大安石、平安、苏宁、中外运等
主要项目	普洛斯青岛空港国际物流园、青岛嘉民空港物流园、平安青岛空港物流园、苏宁城阳物流中心、招商局物流集团青岛物流中心等
主要租户	美团、德邦、顺丰物流、百世快递、天猫等
即墨区子市场	
库存量	21.9 万平方米
空置率	约 10%
平均租金	约 0.82 元/平方米/天
开发商	日日顺、万纬、菜鸟
主要项目	日日顺即墨物流园、万纬青岛即墨园区等
主要租户	日日顺自用等

平度市子市场	
库存量	12.8 万平方米
空置率	约 10%
平均租金	约 0.52 元/平方米/天
开发商	青岛和达资产管理有限公司
主要项目	青岛和华科技物流小镇等
主要租户	日日顺、J&T Express、申通达物流等
市北区子市场	
库存量	4.7 万平方米
空置率	约 0%
平均租金	约 0.82 元/平方米/天
开发商	中外运
主要项目	外运长航物流园
主要租户	丽迅物流
李沧区子市场	
库存量	4.0 万平方米
空置率	约 0%
平均租金	约 0.91 元/平方米/天
开发商	苏宁
主要项目	苏宁李沧物流中心
主要租户	苏宁自用

数据来源：戴德梁行

4.3.4.6 周边竞品项目分析



竞品一：山东高速西海岸智慧物流产业园		
项目位置	黄岛区淮河西路 169 号	
开发商	山东高速	
土地面积	约 248,000 平方米	
建筑面积	约 60,000 平方米	
物业类型	7 栋单层库	
建成时间	2018 年	
层高（净高）	9 米	
承重	3 吨/平方米	

平均租金	约 0.91 元/平方米/天（含管理费不含税）
出租率	约 85%
主要租户	第三方物流等
周边交通	项目距离青岛市中心车程约 38 公里，距离青岛北站车程约 36 公里，距离青岛前湾港区 2 号疏港高速公路 S7602 直线距离约为 200 米，东侧紧邻省道 S398。
项目简介	山东高速西海岸智慧物流产业园于 2018 年投入运营，距离前湾港码头的车程约为 12 分钟，距离青岛保税港区约 7.4 公里，是集公路港物流中心、供应链金融仓储中心、冷链物流、保税仓储物流、综合服务中心为一体的综合性平台型物流园区。
竞品二：丰树青岛黄岛物流园	
项目位置	青岛市黄岛区 204 国道与隐珠立交交叉口
开发商	丰树
土地面积	约 100,000 平方米
建筑面积	约 74,000 平方米
物业类型	2 栋单层仓库及 1 栋双层仓库
建成时间	2019 年
层高（净高）	9 米
承重	1 层 3 吨/平方米；2 层 2.5 吨/平方米
平均租金	约 0.85-0.90 元/平方米/天（含管理费不含税）
出租率	约 100%
主要租户	第三方物流等
周边交通	项目距离青岛市中心车程约 60 公里；距离青岛北站车程约为 1 小时；距离 G204 国道直线距离约 300 米；距离青岛前湾港区 2 号疏港高速公路 S7602 直线距离约 300 米。
项目简介	丰树青岛黄岛物流园于 2019 年竣工，该物业位于青岛市西海岸新区，可租赁面积约为 74,000 平方米，包括 2 栋单层仓库及 1 栋双层仓库。该物业距青岛市中心仅 1 小时车程。项目临 G204 国道和 2 号疏港高速公路。



竞品三：青岛西海岸新区保税物流中心（B保）		
项目位置	黄岛区敖江路 10 号	
开发商	青岛西海岸新区保税物流中心有限公司	
土地面积	约 175,000 平方米	
建筑面积	约 160,000 平方米	
物业类型	4 幢双层保税库	
建成时间	2019 年	
层高（净高）	9 米	
承重	1 层 3 吨/平方米；2 层 2.5 吨/平方米	
平均租金	约 0.90-0.95 元/平方米/天（含管理费不含税）	
出租率	约 90%	
主要租户	电商等	
周边交通	项目距离前湾港码头车程约 18 分钟，距离前湾保税园区车程约 13 分钟，距离青岛站车程约 30 分钟，距离青岛北站车程约 42 分钟。	
项目简介	青岛西海岸新区保税物流中心（B 保）于 2019 年竣工，该物业位于青岛市黄岛区，可租赁面积约 160,000 平方米，包括四栋双层保税仓库。	

4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳利用是指不动产估价要以不动产的最高最佳利用为前提。最高最佳利用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为仓储用地，上盖建筑物规划用途为仓储，实际用途为仓储及配套用房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

估价对象地处青岛前湾保税港区内，仓储物流集聚度高，产业氛围好，对国际物流供应链、跨境电商、期货交割等企业有一定吸引力，估价对象周边对外、对内交通较好，土地用途为仓储用地，规划用途为仓储，实际用途为仓储及配套用房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳利用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，此方法在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳利用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状价值大于重新立项新建的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为仓储用地，房屋证载用途为仓储，实际用途为仓储及配套用房，估价对象符合最高最佳利用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.5 估价方法适用性分析

4.5.1 估价方法适用性分析及定义

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5) 不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类“待开发不动产”。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
	堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。		制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

4.5.2 估价方法的选择

根据《资产评估法》的相关规定，评估人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法外，应当选择两种以上评估方法。根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

仓储物流基础设施作为投资人最关注的资产类别之一，在国内有活跃的交易市场，但由于仓储物流基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故不采用比较法作为本次估价的评估方法。

估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故不采用成本法作为本次估价的评估方法。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法作为本次估价的评估方法。

4.5.3 应用收益法评估的步骤

估价人员在认真分析所掌握的资料后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

应用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.6 估价测算过程

4.6.1 运营收入

4.6.1.1 租约限制

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积123,854.94平方米，于价值时点已出租面积为121,616.66平方米，出租率为98.2%。对于已出租物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外按照市场租金水平计算租金收入。对于空置部分按照市场租金水平计算租赁收入。

4.6.1.2 市场租金

正常客观情况下仓储物流市场租金采用比较法求取。

确定高标仓市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。具体计算过程如下：

- 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似仓储物流项目作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			普洛斯前湾港物流园	江山北路某物流园	龙岗山路某物流园	淮河西路某物流园
所在区（县）			黄岛区	黄岛区	黄岛区	黄岛区
交易时间			——	2022 年 12 月	2022 年 12 月	2022 年 12 月
交易价格（元/平方米/天）			——	0.92	1.10	1.03
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
不动产状况	区位状况	区域位置	离港口近，位置好	离港口较近，位置较好	离港口近，位置好	离港口较近，位置较好
		产业聚集度	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高
		交通网络成熟度	交通网络成熟	交通网络成熟	交通网络成熟	交通网络成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	完善	完善	完善	完善
		道路通达性	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好
	实物状况	建筑规模	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		租赁面积	5,000-10,000 平方米	5,000-10,000 平方米	5,000-10,000 平方米	5,000-10,000 平方米
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观一般	外观大气，标示性强	外观一般
		建筑物结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构
		楼龄及保养	楼龄较新，保养较好	楼龄较早，保养一般	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施较完备	配套设施完备	配套设施较完备
		装饰装修	标准交付	标准交付	标准交付	标准交付
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9-11 米	9-11 米	9-11 米	9-11 米
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		是否有卸货平台	有	有	有	有
		物业管理	物业管理完善	物业管理较完善	物业管理完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划



估价对象及可比实例位置

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）			——	0.92	1.10	1.03
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
不动产状况	区位状况	区域位置	1.00	1.03	1.00	1.03
		产业聚集度	1.00	1.00	1.00	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	1.00	1.00	1.00
	实物状况	建筑规模	1.00	1.00	1.00	1.00
		租赁面积	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物外观	1.00	1.03	1.00	1.03
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	1.04	1.00	1.00
		配套设施设备	1.00	1.03	1.00	1.03
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00
		单层净高	1.00	1.00	1.00	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
		是否有卸货平台	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.03	1.00	1.00
	权益状况	规划限制条件	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计			——	1.17	1.00	1.09
修正价格（元/平方米/天）			——	1.08	1.10	1.13

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象的比准单价租金为1.08×33.33%+1.10×33.33%+1.13×33.33%=1.10元/平方米/天（不含增值税、含管理费）。

根据产权方介绍以及提供的《租赁明细表》以及《租赁合同》等资料，估价对象一般按照管理费占总租金单价的30%与租户签约，故将比准租金拆分如下：

用途	比准租金单价（元/平方米/天）	比准管理费单价（元/平方米/天）
高标仓	0.77	0.33

备注：上述租金、管理费均不含增值税。

4.6.1.3 租金收入和其他相关参数

➢ 出租率分析

截至价值时点，估价对象签约租户共计6个，出租率98.2%，其中44%将于2023年到期，29%将于2024年到期，其余27%将于2025年到期。

根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。依托着优势产业集聚、位置优越、交通便利，青岛前湾港区对物流仓储需求旺盛，出租率处于稳定水平，成熟稳定仓储物流项目一般出租率在90%-100%。

本次估价预计估价对象在预测期内出租率为97%。根据估价对象所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前免租期及空闲期等因素存在都有可能带来租金损失。根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，本次估价假设项目每次更新租期时有效的年均免租期及空闲期分别为5天。

➢ 增长率分析

估价对象当前已签约租户租期内租金增长率基本为2%-4%。根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。估价对象及区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为2%-4%。

根据估价对象历史运营情况、该区域高标仓的市场状况、市场对标项目的发展经验，预计估价对象预测期内租金及管理费增长率为3%，预测期后至收益期届满的长期年度增长率乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

4.6.1.4 其他收入

截至价值时点，估价对象日其他收入（不含增值税）约为573元（按价值时点在执行合同统计）。本次测算，该部分收入按签约金额计算。

4.6.2 运营成本分析

估价对象的经营成本及支出如下表所示：

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
增值税	租金增值税	简易征收 5%（一期） 一般征收 9%（二、三期）	本次测算采用签约租金、签约管理费及市场租金、市场管理费均不含增值税，增值税税率仅用于计算附加税（支出中综合管理服务费、物业服务费及保险费按照 6%的税率计算进项税；资本性支出按照 9%的税率计算进项税）
	管理费增值税	6%	

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
运营支出	综合管理服务费	1.2%	取费基数为运营收入（不含增值税）
	物业服务费	0.0728 元/平方米/天	取费基数为建筑面积
非运营支出	房产税-从价	70%*1.2%	取费基数为计价部分房产原值
	房产税-从租	12%	取费基数为租金收入（不含增值税）
	土地使用税	9.6 元/平方米/年	取费基数为土地使用权面积
	保险费	预估费率	财产一切险：建筑物保额 营业中断险：运营收入（不含增值税） 公众责任险：建筑面积
	增值税附加	12%	取费基数为实缴增值税
	印花税	0.1%	取费基数为运营收入（不含增值税）

备注：

1. 根据产权方提供的《项目情况说明》等资料，估价对象将由普洛斯投资（上海）有限公司统一提供综合管理服务，并签订服务协议，服务协议约定费用为综合租金收入（“综合租金收入”系指租约项下租户应付的租金和物业管理服务费的不含税金额）的1.2%。

2. 根据产权方提供的《项目情况说明》等资料，估价对象将由普洛斯企业发展（上海）有限公司统一提供物业服务，2023年费用预算为0.0728元/平方米/天。

4.6.3 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

根据产权方提供资料，估价对象自价值时点起每年计提资本性支出，计提资本性支出单价为0.02元/平方米/天，本次估价资本性支出以此估算。

4.6.4 运营净收益

运营净收益 = 运营收入（不含增值税）- 运营支出 - 非运营支出 - 资本性支出

4.6.5 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2023-2025年估价对象运营收入（不含增值税）及运营净收益情况如下：

年份	运营收入（元）	运营净收益（元）
2023 年	44,623,938	33,485,775
2024 年	45,112,583	33,776,826

年份	运营收入（元）	运营净收益（元）
2025 年	48,625,278	36,778,281

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托方及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，并非实际经营现金流预测。

4.6.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2057年9月17日，于价值时点2022年12月31日剩余使用年期为34.7年；估价对象一期于2014年建成，二、三期于2020年建成，采用钢结构及钢混结构，钢结构非生产用房最高经济耐用年限为80年，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2022年12月31日，按最早完工时间计算已使用约8年，估价对象剩余经济耐用年限约为52年；根据孰短原则，估价对象收益年期为34.7年。

4.6.7 报酬率的求取

本次估价测算采用8.5%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率2.84%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，我们认为该地区类似业务的风险报酬率在5%-7%之间。本次估价对象位于我国华北重要港口城市青岛市的前湾保税港区，当地社会经济环境发展良好，根据估价对象的区位，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，计算采用上述报酬率较为合理。

4.6.8 结论

综上，收益法总价为人民币562,000,000元，单价为人民币4,654元/平方米。

4.7 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国山东省青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号「普洛斯青岛前湾港国际物流园」建筑面积合计为120,756.01平方米，国有建设用地使用权面积为230,301.00平方米，于2022年12月

31日之市场价值为人民币562,000,000元（大写人民币伍亿陆仟贰佰万元整），楼面单价4,654元/平方米。

项目名称	用途	建筑面积（平方米）	估价总值（元）	单价（元/平方米）
普洛斯青岛前湾港国际物流园	仓储物流及配套	120,756.01	562,000,000	4,654

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

4.8 估价结果校验

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，同时，我们亦提取市场同类资产交易价格作为校验参考。

我们通过市场调研提取到部分仓储物流项目交易案例如下：

项目名称	交易标的/位置	交易时间	交易面积（万平方米）	交易总价（亿元）	单价（元/平方米）
MLT 收购位于中国的 13 宗物流地产	重庆、中山、烟台、温州、郑州、扬州、昆明、余姚、西安、宜兴、哈尔滨、天津	2021Q4	86.3	41.1	3,550-7,200
新创建集团收购嘉民 4 宗物流地产	成都、武汉	2022Q2	37.3	16.7	3,700-6,000

资料来源：RCA、交易公告

根据上述部分2021-2022年仓储物流项目交易案例，大部分交易标的位于非一线城市，交易单价水平约为3,550-7,200元/平方米。本次估价对象市场价值单价为4,654元/平方米，综上分析，估值结果为合理水平。

5. 附件

5.1 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

作为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人（以下简称"中金"），按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求在基础设施基金申请新购入资产前，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，中金对相关事项作如下说明：

1、本次被评估单位为鹤山普洛斯物流园有限公司、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司、重庆普南仓储服务有限公司；

2、本次被评估标的为中国广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号「普洛斯江门鹤山物流园」仓储物流项目、中国山东省青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号「普洛斯青岛前湾港国际物流园」仓储物流项目、中国重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号「普洛斯重庆巴南物流园」仓储物流项目；

3、纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；

4、本次被评估所需资料由被评估单位或其控股母公司提供；

5、价值时点为：2022年12月31日；

6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

（以下无正文，为《委托评估函》的盖章页）

委托方（签章）：中金基金管理有限公司

日期：2023年 4月 6日

5.2 项目情况说明

评估项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司代表我司子公司（鹤山普洛斯物流园有限公司、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司、重庆普南仓储服务有限公司）作为基础设施项目产权方，在中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金新购入资产前的评估事项中，为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、本次被评估标的为中国广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号「普洛斯江门鹤山物流园」仓储物流项目、中国山东省青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号「普洛斯青岛前湾港国际物流园」仓储物流项目、中国重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」仓储物流项目。

2、本次被评估标的各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况如下：

「普洛斯江门鹤山物流园」

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
2号之三（A1库）	22,640.02	23,417.77	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：12m x 20 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.4米高单面升降式装卸平台、6米宽雨棚
6号之一（A2库）	20,582.03	20,608.77	仓库	钢结构	
6号之二（A3库）	20,696.02	21,513.64	仓库	钢结构	
汇通路2号	100.00	——	门卫1	钢混结构	——
汇通路6号	112.50	——	门卫2	钢混结构	——
2号之一	54.00	——	自行车棚	钢结构	——
6号之四（A4库）	23,862.40	24,708.29	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：12m x 20 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.4米高单面升降式装卸平台、6米宽雨棚
6号之五（A5库）	23,862.40	24,645.70	仓库	钢结构	
6号之六（A6库）	9,305.52	9,628.32	仓库	钢结构	
6号之七	120.40	——	设备房	钢混结构	——
合计	**121,335.29**	**124,522.49**	——	——	——

*注：本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

「普洛斯青岛前湾港国际物流园」

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
B-1库	17,680.44	18,528.00	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.3米高单面升降式装卸平台、6米宽雨棚
B-2库	21,283.90	22,277.00	仓库	钢结构	
B-3库	17,687.76	18,528.00	仓库	钢结构	

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
附属用房	824.46	——	附属用房	钢混结构	——
门卫	34.47	——	门卫	钢混结构	——
B-4 库	14,456.12	14,566.44	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统，消防栓系统，消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台，6 米宽雨棚
B-5 库	16,185.35	16,367.00	仓库	钢结构	
B-6 库	14,456.12	14,937.72	仓库	钢结构	
内配套用房 1	12.00	——	配套用房	钢混结构	——
内配套用房 2	12.00	——	配套用房	钢混结构	——
内门卫房	98.68	——	门卫房	钢混结构	——
A-1 库	17,917.88	18,650.78	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统，消防栓系统，消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台，6 米宽雨棚
内配套用房	26.00	——	配套用房	钢混结构	——
内门卫室	80.83	——	门卫室	钢混结构	——
合计	**120,756.01**	**123,854.94**	——	——	——

*注：本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
A1 库	12,581.76	12,564.06	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台，6 米宽雨棚
A2 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A3 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A4 库	12,578.36	12,564.06	仓库	钢结构	
A5 库	14,573.42	13,874.70	仓库	钢结构	
A6 库	13,874.74	13,874.70	仓库	钢结构	
B-1 库	15,474.47	15,081.43	仓库	钢结构	
B-2 库	21,067.87	21,064.00	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统； 附属设施：配备 1.3 米高双面升降式装卸平台，6 米宽雨棚
B-3 库	18,406.46	18,406.46	仓库	钢结构	
B-4 库	19,072.60	19,072.60	仓库	钢结构	
B-5 库	17,594.97	17,662.00	仓库	钢结构	
B-6 库	20,882.82	21,008.00	仓库	钢结构	
B-7 库	8,758.36	8,276.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	——
B-9 库	8,077.79	7,359.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	——
门卫 1	32.08	——	门卫	钢混结构	——
门卫 2	30.25	——	门卫	钢混结构	——
门卫 3	74.36	——	门卫	钢混结构	——
门卫 4	68.70	——	门卫	钢混结构	——
合计	**209,539.83**	**207,197.77**	——	——	——

*注：本项目计租面积未包含部分附属用房、设备用房、门卫等配套用房，因此总可租赁面积小于总建筑面积。

3、本次被评估标的2020年-2022年平均出租率情况如下：

项目名称	2022 年	2021 年	2020 年
「普洛斯江门鹤山物流园」	92.1%	93.2%	66.9%
「普洛斯青岛前湾港国际物流园」	93.9%	69.7%	95.6%
「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」	78.4%	83.4%	76.7%

4、本次被评估标的一般按照管理费占总租金单价的30%与租户签约。

5、本次被评估标的2020年-2022年的营业收入、税金及附加、物业管理费等审计审定后数据如下：

项目	年份	2022年	2021年	2020年
「普洛斯江门鹤山物流园」	营业收入（元）	37,860,889.82	40,271,258.35	27,074,720.35
	税金及附加（元）	4,807,065.91	4,886,590.46	4,836,947.31
	物业管理费（元）	4,512,624.63	4,390,761.55	3,949,060.46
「普洛斯青岛前湾港国际物流园」	营业收入（元）	43,190,672.40	31,938,396.52	24,028,873.77
	税金及附加（元）	6,039,086.21	6,106,330.04	3,077,876.39
	物业管理费（元）	3,823,594.23	3,452,349.69	2,583,625.29
「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」	营业收入（元）	37,576,271.65	38,905,849.43	37,480,374.10
	税金及附加（元）	7,618,504.50	7,595,425.93	7,853,697.07
	物业管理费（元）	5,451,024.48	5,600,301.09	5,351,022.12

6、本次被评估标的将由普洛斯投资（上海）有限公司统一提供综合管理服务，并签订服务协议，服务协议约定费用为综合租金收入（"综合租金收入"系指租约项下租户应付的租金和物业管理服务费的不含税金额）的1.2%。

7、本次被评估标的将由普洛斯企业发展（上海）有限公司统一提供物业服务，2022年费用预算为0.07元/平方米/天，总费用=单价*建筑面积，2023年起每年增长4%。

8、本次被评估标的非运营支出情况如下：

费用名称	税率	税基	备注
房产税-从价	70%*1.2%	计价部分房产原值	项目均为出租部分从租计征房产税，其余部分从价计征房产税。
房产税-从租	12%	租金收入（不含增值税）	

费用名称	项目名称	税金单价（元/平方米/年）
土地使用税	「普洛斯江门鹤山物流园」	6.0
	「普洛斯青岛前湾港国际物流园」	9.6
	「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」	8.0

费用名称	项目名称	增值税附加税率	印花税税率
增值税附加、印花税	「普洛斯江门鹤山物流园」	12%	0.10%
	「普洛斯青岛前湾港国际物流园」	12%	0.10%
	「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」	12%	0.10%

本次被评估标的已足额投保，详见附件三。

9、本次被评估标的已完成房屋及土地的权属登记，业权文件为本项目情况说明附件一。

10、本次被评估标的租赁明细表为本项目情况说明附件二。

11、我公司作为评估当事方所提供的涉及项目公司主体的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整、与纳税相关的申报凭证真实完整。

12、纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。

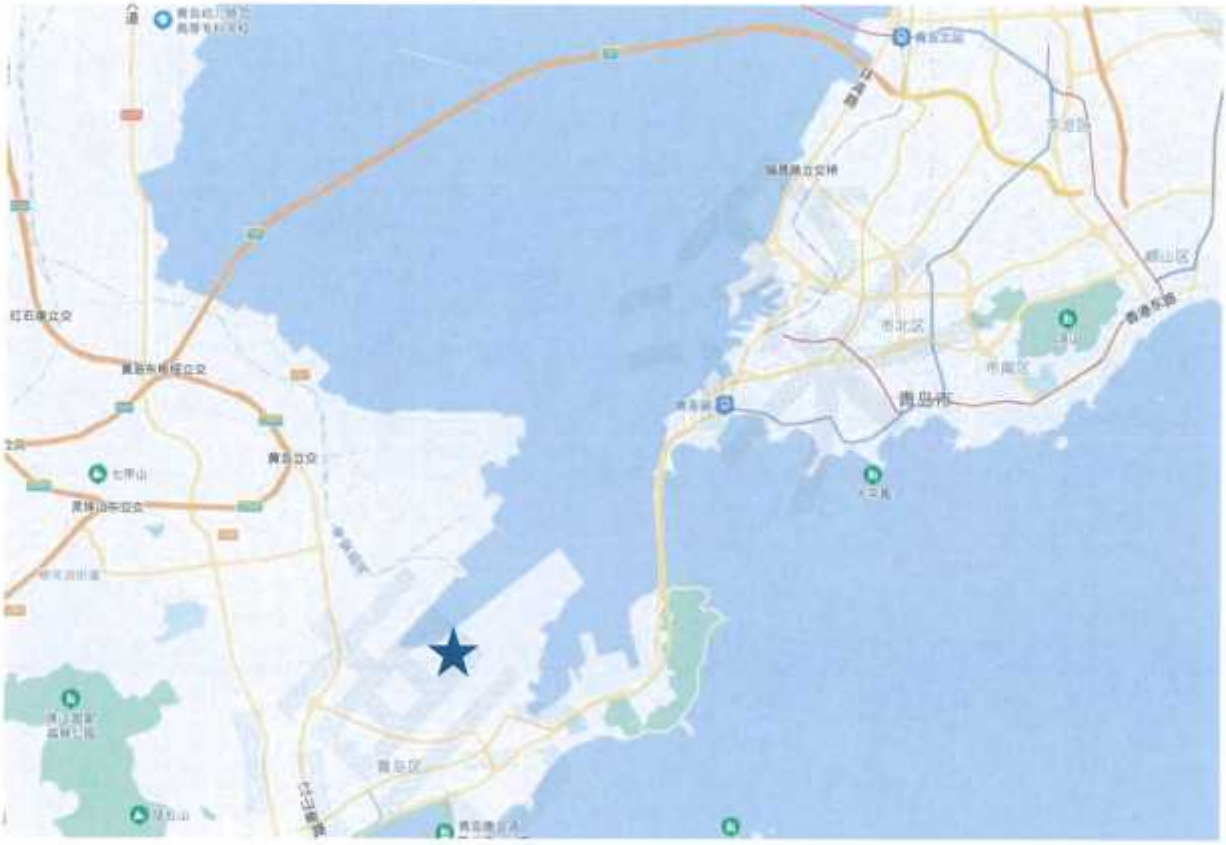
13、纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效。

14、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位母公司（签章）：普洛斯中国控股有限公司

日期：2023 年 4 月 6 日

5.3 物业位置图



5.4 估价对象内外部状况及周围环境



园区入口



仓库外观



仓库外观


仓库外观


仓库内部

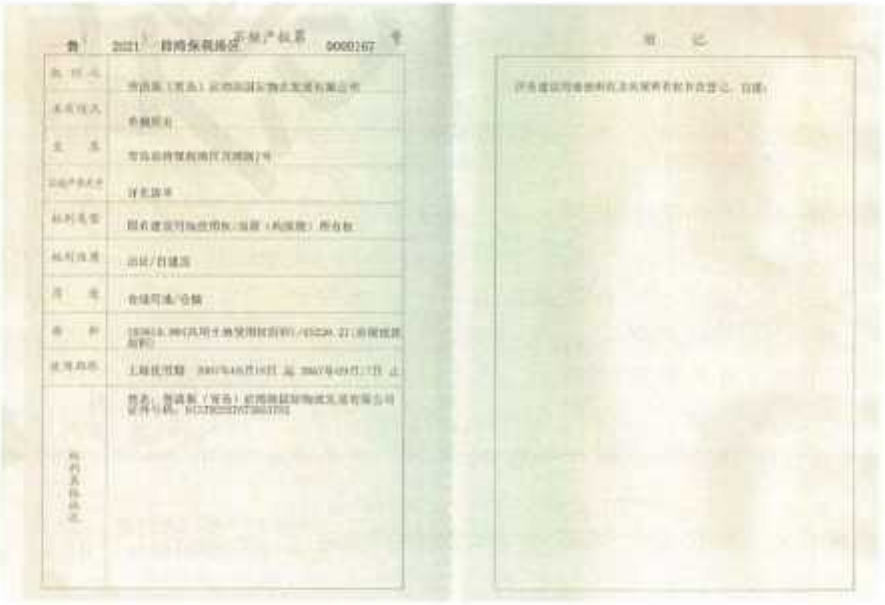

仓库内部

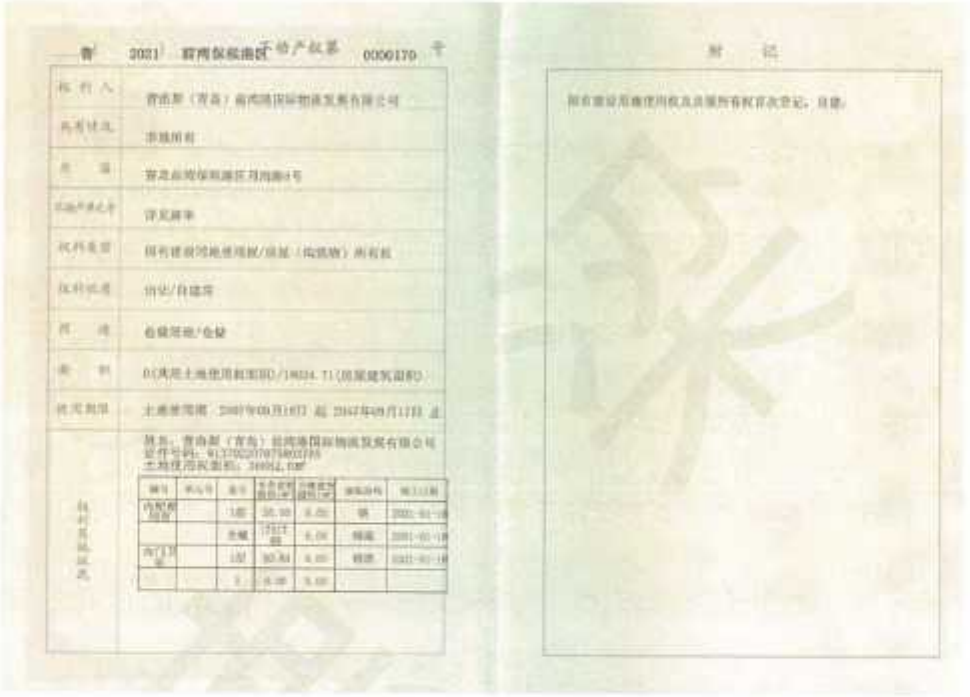

园区道路


园区道路

5.5 估价对象权属证明复印件







权利人	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	青岛自贸保税港区月湾路4号
不动产单元号	详见附件
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	仓储用地/仓储
面积	01宗地土地使用权面积/19024.71㎡(房屋建筑面积)
使用期限	土地使用期 2007年08月16日 起 2057年08月15日 止
权利其他状况	共有：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司 证件号码：91370203787580228X 土地使用权面积：3400㎡ 共有

编号	单元号	层号	建筑面积（㎡）	分摊面积（㎡）	规划用途	竣工日期
内配套设备		1层	35.00	0.00	其他	2021-01-18
		仓储	17217.00	0.00	仓储	2021-01-18
内门卫室		1层	80.84	0.00	其他	2021-01-18
			0.00	0.00		

附记

所有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，自建。

5.6 估价机构营业执照复印件



5.7 估价机构相关资质证明复印件



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心区131号凯丽建设广场1座501A、502B1

有效期：至2023年11月03日

备案等级：壹级

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年07月20日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/oop

5.8 估价人员相关专业执业资格复印件



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00208466

姓 名 / Full name

于红

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120104197604167646

注 册 号 / Registration No.

1120150022

执业机构 / Employer

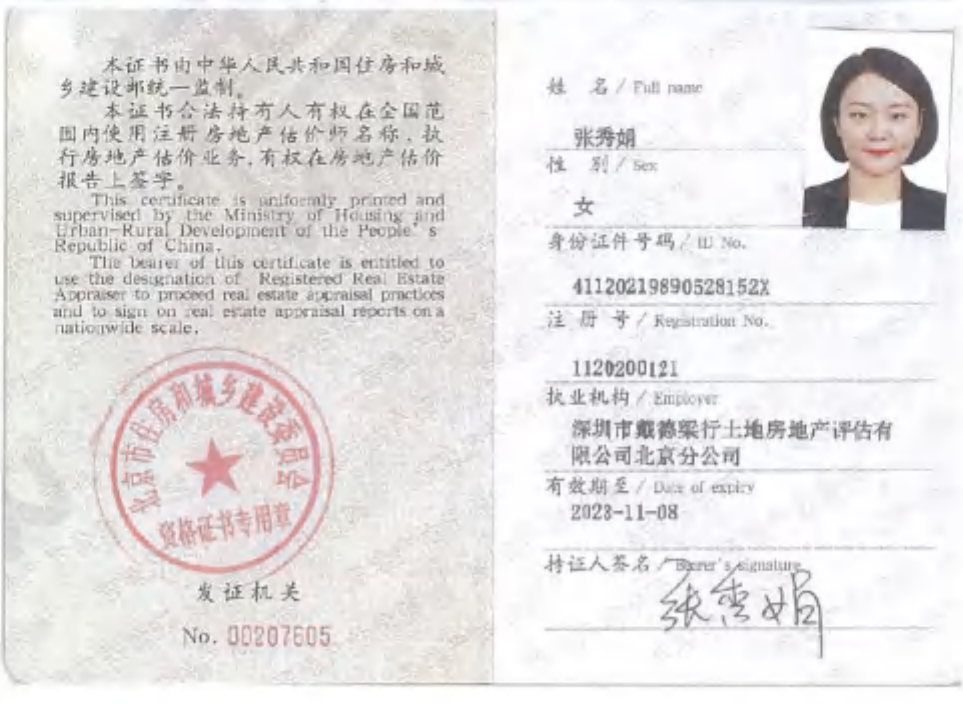
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-27

持证人签名 / Bearer's signature

于红



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00207605

姓 名 / Full name

张秀娟

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

41120219890528152X

注 册 号 / Registration No.

1120200121

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-11-08

持证人签名 / Bearer's signature

张秀娟

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行



中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、6 号「普洛斯江门鹤山物流园」仓储物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2023 年 4 月 7 日

www.cushmanwakefield.com

估价报告

估价项目名称：

中国广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、6 号「普洛斯江门鹤山物流园」仓储物流项目

估价委托人：

中金基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

于红（1120150022）　　张秀娟（1120200121）

估价报告出具日期：

二〇二三年四月七日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 050 号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

委托人：中金基金管理有限公司

敬启者：

关于：中国广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、6 号「普洛斯江门鹤山物流园」仓储物流项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得中金基金管理有限公司（以下简称「贵公司」或「委托人」）委托对估价对象进行评估，价值时点为 2022 年 12 月 31 日，为「委托人」作为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

我们经过实地查勘并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、6 号「普洛斯江门鹤山物流园」仓储物流项目，建筑面积合计为 121,335.29 平方米，国有建设用地使用权面积为 225,122.66 平方米，于 2022 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 508,000,000 元（大写人民币伍亿零捌佰万元整），楼面单价 4,187 元/平方米。

备注：

1. 总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位；
2. 本估价报告在市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二三年四月七日至二〇二四年四月六日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价；
3. 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，提示委托人和报告使用人注意；
4. 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

二〇二三年四月七日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

币种：人民币

中国广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、6 号「普洛斯江门鹤山物流园」仓储物流项目		
估价委托人	：	中金基金管理有限公司
估价目的	：	为「委托人」作为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
价值时点	：	2022 年 12 月 31 日
产权方	：	鹤山普洛斯物流园有限公司
土地到期日	：	该土地用途为仓储用地，使用权终止日期为 2065 年 2 月 12 日
物业概况	：	该物业分两期完成建设，其中一期建成于 2017 年，二期建成于 2019 年，由 6 栋仓库和 4 栋配套用房组成
土地使用权面积（平方米）	：	225,122.66
建筑面积（平方米）	：	121,335.29
可租赁面积（平方米）	：	124,522.49
价值时点出租率	：	85.7%
估价方法	：	收益法
市场价值	：	人民币 508,000,000 元 (大写人民币伍亿零捌佰万元整)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
2.1 一般假设 2
2.2 未定事项假设 3
2.3 背离事实假设 3
2.4 不相一致假设 3
2.5 依据不足假设 3
2.6 估价报告使用限制 4
3. 估价结果报告 5
3.1 估价委托人 5
3.2 估价机构 5
3.3 评估当事方和报告使用人 5
3.4 估价目的 5
3.5 估价对象 6
3.6 价值时点 11
3.7 价值类型 12
3.8 估价原则 12
3.9 估价依据 13
3.10 估价方法 14
3.11 估价结果 14
3.12 注册估价师 15
3.13 协助估价的人员 15
3.14 实地查勘日期 15
3.15 估价作业日期 15
4. 估价技术报告 16
4.1 估价对象描述与分析 16
4.2 估价对象租赁现状描述与分析 17
4.3 市场背景分析 20
4.4 最高最佳利用分析 26
4.5 估价方法适用性分析 34
4.6 估价测算过程 36
4.7 估价结果确定 43
4.8 估价结果校验 43
5. 附件 44
5.1 委托评估函 44
5.2 项目情况说明 45
5.3 物业位置图 46
5.4 估价对象内外部状况及周围环境 47
5.5 估价对象权属证明复印件 49
5.6 估价机构营业执照复印件 50
5.7 估价机构相关资质证明复印件 51
5.8 估价人员相关专业执业资格复印件 52

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次估价业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解估价结论，估价结论不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。

1.5 我们对估价对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 产权方依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

产权方（鹤山普洛斯物流园有限公司）依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值。根据产权方提供资料，估价对象于价值时点2022年12月31日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。根据产权方提供资料及介绍，鹤山普洛斯物流园有限公司为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本估价报告使用者注意。

根据委托方提供的《北京市海问律师事务所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购入基础设施项目的法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地出让转让手续等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，估价对象均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价中假设估价对象的所有权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，若实际情况与上述假设不符，估价结果需做相应调整，在此提请估价报告使用人注意。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2023年2月21日，根据贵公司指示，价值时点为2022年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与产权方所提供的项目信息保持一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途及土地使用权终止日期、总建筑面积和分用途建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【粤（2020）鹤山市不动产权第0007014号】复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之《租赁明细表》以及《租赁合同》等资料为准。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据本次估价委托服务协议，本项目资料数据依赖委托方或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料。我们亦已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件复印件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2023年2月21日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

2.4 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二三年四月七日至二〇二四年四月六日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：中金基金管理有限公司

住所：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

统一社会信用代码：911100000918666422

法定代表人：胡长生

3.2 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

住所：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

资质证书：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2023年11月03日

3.3 评估当事方和报告使用人

本次估价委托人为中金基金管理有限公司，物业产权持有单位鹤山普洛斯物流园有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次基础设施基金拟新购入资产提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.4 估价目的

为「委托人」作为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.5 估价对象

3.5.1 区域位置

3.5.1.1 估价对象坐落位置

估价对象坐落于江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号，其位置分布如下：



估价对象位置示意图

3.5.1.2 区位概况

江门市

江门，别称“五邑”，为广东省辖地级市，位于珠江三角洲西岸城市中心，东邻中山、珠海，西连阳江，北接佛山、云浮，南濒南海领域，是粤港澳大湾区建设的重要节点城市，沿海经济带上的江海门户。江门全市陆地面积9,506.92平方公里，海域面积2,886平方公里。2021年末，全市常住人口483.51万人，比上年增长0.6%。

在粤港澳大湾区的战略发展规划中，江门处于“承东启西”的要脉位置，与广佛都市圈、深港经济区圈两大龙头的陆路距离均在100公里左右，构成了粤港澳大湾区的“黄金三角地带”，是大湾区通向粤西和大西南的枢纽门户。江门市产业门类齐全，是广东省20个战略性产业集群全覆盖的四个城市之一，其中在高端装备制造、智能机器人、生物医药与健康等8个产业中被列为核心城市。2022年，江门市经济运行韧性彰显，经济社会

大局保持稳定，主要经济指标呈稳步恢复态势。截至2022年12月，江门市实现地区生产总值3,773.4亿元，比上年增长3.3%；其中，第一产业增加值324.6亿元，同比增长7.0%；第二产业增加值1,723.6亿元,增长4.6%；第三产业增加值1,725.2亿元，增长1.3%。全市规模以上工业增加值1,359.4亿元，同比增长3.1%。固定资产投资下降0.8%，外贸进出口总值1,772.6亿元，同比下降0.9%。社会消费品零售总额1,309.1亿元，同比增长2.4%。

鹤山市

鹤山市，广东省江门市代管县级市，地处广东省中南部，珠江三角洲西南部，西江下游右岸。东北与佛山市南海区隔西江相望，东南毗邻江门市蓬江区、新会区，西南与开平市交界，西北接新兴县，北邻高明区。根据鹤山市第七次全国人口普查公报，鹤山市常住人口53.8万人，城镇人口比重为63.5%。

鹤山市先后跨入全国80个小康县(市)、全国综合实力百强县(市)、全国投资潜力百强县市等先进行列。2022年，鹤山市实现地区生产总值458.5亿元，同比增长2.8%，增速位列江门市第四名。其中，第一产业增加值36.5亿元，增长6.5%；第二产业增加值240.5亿元，增长5.4%；第三产业增加值181.5亿元，下降1.1%。规模以上工业增加值194.8亿元，同比增长4.1%。从支柱产业来看：通用设备制造、食品制造业2个行业增长较快，电气机械和器材制造业等3个行业个位数增长。固定资产投资增长5.0%。外贸进出口总值229.4亿元，同比下降14.5%。社会消费品零售总额158.9亿元，同比增长2.0%

鹤山市作为五邑“桥头堡”，紧邻江门市中心，都市核心区三大组团有两大组团位于鹤山境内。周边11个重要节点镇街鹤山占4个。广东省着力发展的“一核一带一区”和江门市“三区并进”发展新格局进一步凸显鹤山战略支点地位。鹤山市处于粤港澳大湾区核心区向外辐射发展的第一圈层和江门市“入湾融珠”的前沿阵地，是珠三角向粤西和泛珠地区延伸的重要战略支点，也是江门市向粤港澳大湾区结网发展的重要桥头堡，故进一步激发鹤山区位、交通优势，提升鹤山资源配置能力对江门市及粤港澳大湾区的发展起到至关重要的作用。

3.5.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象位于广东省江门市鹤山国际物流园内。园区临近珠三角环线高速，道路交通便利。园区先后有安能物流、盛辉物流、众联物流、江鹤货运等企业进驻，产业聚集度高，产业氛围浓厚。

估价对象周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。目前周边主要公共设施较完善，主要有江门北站，相关商业、生活配套较为成熟。项目周边以物流园及工业园为主，主要项目有莺郎工业园、荀山工业园、维龙（鹤山）珠西智慧物流产业园等。项目周边无明显可见环境污染，自然、人文环境较好。

3.5.2 物业之交通条件

估价对象地处江门市鹤山国际物流园内，距离鹤山中心区域直线距离约5.5公里，距离江门市蓬江区直线距离约23公里，周边高速公路较为密集，交通运输网络较成熟。

周边城市交通主干道：S272省道、珠三角环线高速、G325广南线等。

估价对象距离江门北站约1公里，驾车约3分钟；距离江门站直线距离约33公里，驾车约46分钟；距离江门东站直线距离约28公里，驾车约35分钟；距离鹤山港直线距离约9公里，驾车约25分钟。

3.5.3 地块四至

根据估价人员的实地查勘，估价对象所在地块四至情况如下：



西北临规划路



西南临规划路



估价对象



东北临鹤山大道



东南临汇通路

3.5.4 权益状况

3.5.4.1 中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

3.5.4.2 不动产权证书

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	粤（2020）鹤山市不动产权第 0007014 号
权利人	鹤山普洛斯物流园有限公司
共有情况	单独所有
坐落	鹤山市沙坪街道汇通路 6 号之四等
不动产单元号	440784 001006 GB04210 F00070001（其他详见附记）
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	仓储用地/仓库等
面积	宗地面积 225,122.66 平方米/房屋建筑面积 121,335.29 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2015 年 2 月 13 日起至 2065 年 2 月 12 日止

权利其他状况	——					
附记	单元号	建筑结构	户号	建筑面积 (m^2)	房屋用途	竣工时间
	F00010001	钢筋混凝土	汇通路 2 号	100.00	其它	2017 年
	F00020001	钢筋混凝土	汇通路 6 号	112.50	其它	2017 年
	F00030001	钢	2 号之一	54.00	单车房	2017 年
	F00040001	钢	2 号之三	22,640.02	仓库	2017 年
	F00050001	钢	6 号之一	20,582.03	仓库	2017 年
	F00060001	钢	6 号之二	20,696.02	仓库	2017 年
	F00070001	钢	6 号之四	23,862.40	仓库	2019 年
	F00080001	钢	6 号之五	23,862.40	仓库	2019 年
	F00090001	钢	6 号之六	9,305.52	仓库	2019 年
	F00100001	钢筋混凝土	6 号之七	120.40	其它	2019 年
登记机构	鹤山市自然资源局					
登记日期	2020 年 4 月 10 日					

3.5.5 估价对象概况

3.5.5.1 土地实物状况

估价对象坐落于江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号，土地使用权面积合计为225,122.66平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东南临汇通路，西南临规划路，西北临规划路，东北临鹤山大道。估价对象所占用地块成较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

3.5.5.2 建筑物实物状况

该物业分两期完成建设，其中一期建成于2017年，二期建成于2019年，由6栋仓库和4栋配套用房组成，其中一期包含3栋单层库及3栋配套用房，二期包含3栋单层库及1栋配套用房。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
2 号之三（A1 库）	22,640.02	23,417.77	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 柱距：12m x 20 m；
6 号之一（A2 库）	20,582.03	20,608.77	仓库	钢结构	

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
6号之二（A3库）	20,696.02	21,513.64	仓库	钢结构	室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.4米高单面升降式装卸平台、6米宽雨棚
汇通路2号	100.00	——	门卫1	钢混结构	——
汇通路6号	112.50	——	门卫2	钢混结构	——
2号之一	54.00	——	自行车棚	钢结构	——
6号之四（A4库）	23,862.40	24,708.29	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：12m x 20m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.4米高单面升降式装卸平台、6米宽雨棚
6号之五（A5库）	23,862.40	24,645.70	仓库	钢结构	
6号之六（A6库）	9,305.52	9,628.32	仓库	钢结构	
6号之七	120.40	——	设备房	钢混结构	——
合计	**121,335.29**	**124,522.49**	——	——	——

备注：根据产权方介绍，本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2022年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.5.5.3 占用情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积124,522.49平方米，于价值时点已出租面积为106,713.74平方米，出租率为85.7%。

3.6 价值时点

2022年12月31日

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2022年12月31日，规划用途为仓库等，实际用途为仓储及配套的建筑物所有权价值，及土地用途为仓储用地，土地剩余使用年限为42.1年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.9 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(e) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》

(3) 产权方提供的产权文件复印件等相关资料：

(a) 《不动产权证书》复印件

(b) 《租赁明细表》、《租赁合同》扫描件

(c) 《委托评估函》原件

(d) 《项目情况说明》原件

(e) 产权方《营业执照》复印件

(f) 产权方提供的其他资料

(4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.10 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料后认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.11 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法

通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号「普洛斯江门鹤山物流园」仓储物流项目，建筑面积合计为121,335.29平方米，国有建设用地使用权面积为225,122.66平方米，于2022年12月31日之市场价值为人民币508,000,000元（大写人民币伍亿零捌佰万元整），楼面单价4,187元/平方米。明细如下：

项目名称	用途	建筑面积（平方米）	估价总值（元）	单价（元/平方米）
普洛斯江门鹤山物流园	仓储物流及配套	121,335.29	508,000,000	4,187

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

3.12 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022	于红	2023.4.7
张秀娟	1120200121	张秀娟	2023.4.7

3.13 协助估价的人员

毕馨文、张艾嘉

3.14 实地查勘日期

二〇二三年二月二十一日

3.15 估价作业日期

二〇二二年五月十九日至二〇二三年四月七日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号，土地使用权面积合计为225,122.66平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东南临汇通路，西南临规划路，西北临规划路，东北临鹤山大道。估价对象所占用地块成较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

4.1.2 建筑物实物状况分析

4.1.2.1 概况

该物业分两期完成建设，其中一期建成于2017年，二期建成于2019年，由6栋仓库和4栋配套用房组成，其中一期包含3栋单层库及3栋配套用房，二期包含3栋单层库及1栋配套用房。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
2号之三（A1库）	22,640.02	23,417.77	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：12m x 20m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.4米高单面升降式装卸平台、6米宽雨棚
6号之一（A2库）	20,582.03	20,608.77	仓库	钢结构	
6号之二（A3库）	20,696.02	21,513.64	仓库	钢结构	
汇通路2号	100.00	——	门卫1	钢混结构	——
汇通路6号	112.50	——	门卫2	钢混结构	——
2号之一	54.00	——	自行车棚	钢结构	——

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
6号之四（A4库）	23,862.40	24,708.29	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：12m x 20m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.4米高单面升降式装卸平台、6米宽雨棚
6号之五（A5库）	23,862.40	24,645.70	仓库	钢结构	
6号之六（A6库）	9,305.52	9,628.32	仓库	钢结构	
6号之七	120.40	——	设备房	钢混结构	——
合计	**121,335.29**	**124,522.49**	——	——	——

备注：根据产权方介绍，本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2022年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.2.2 占用情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积124,522.49平方米，于价值时点已出租面积为106,713.74平方米，出租率为85.7%。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.5.4

4.1.4 区位状况分析

估价对象位于广东省江门市鹤山国际物流园内。园区临近珠三角环线高速，道路交通便利。园区先后有安能物流、盛辉物流、众联物流、江鹤货运等企业进驻，产业聚集度高，产业氛围浓厚。

估价对象周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。目前周边主要公共设施较完善，主要有江门北站，相关商业、生活配套较为成熟。项目周边以物流园及工业园为主，主要项目有莺郎工业园、荀山工业园、维龙（鹤山）珠西智慧物流产业园等。项目周边无明显可见环境污染，自然、人文环境较好。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积124,522.49平方米，于价值时点已出租面积为106,713.74平方米，出租率为85.7%。

根据产权方提供资料，截至价值时点2022年12月31日，估价对象签约租户共计2个，计租方式均为固定租金及管理费。

4.2.1 当期收入分析

4.2.1.1 租金收入

截至价值时点，估价对象日租金收入（不含增值税）约为7.15万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均租金为0.67元/平方米/天。

4.2.1.2 管理费收入

截至价值时点，估价对象日管理费收入（不含增值税）约为3.06万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均管理费为0.29元/平方米/天。

4.2.1.3 其他收入

截至价值时点，估价对象日其他收入（不含增值税）约为537元（按价值时点在执行合同统计）。

4.2.2 历史三年收入

根据产权方提供的《项目情况说明》及相关资料，估价对象近三年出租率、营业收入、税金及附加、物业管理费、调整后运营净收益等情况如下：

年份	2022 年	2021 年	2020 年
出租率	92.1%	93.2%	66.9%
营业收入（元）	37,860,889.82	40,271,258.35	27,074,720.35
税金及附加（元）	4,807,065.91	4,886,590.46	4,836,947.31
物业管理费（元）	4,512,624.63	4,390,761.55	3,949,060.46
调整后运营净收益（元）	28,541,199.28	30,993,906.34	18,288,712.58

备注：

1. 出租率均为全年平均出租率；

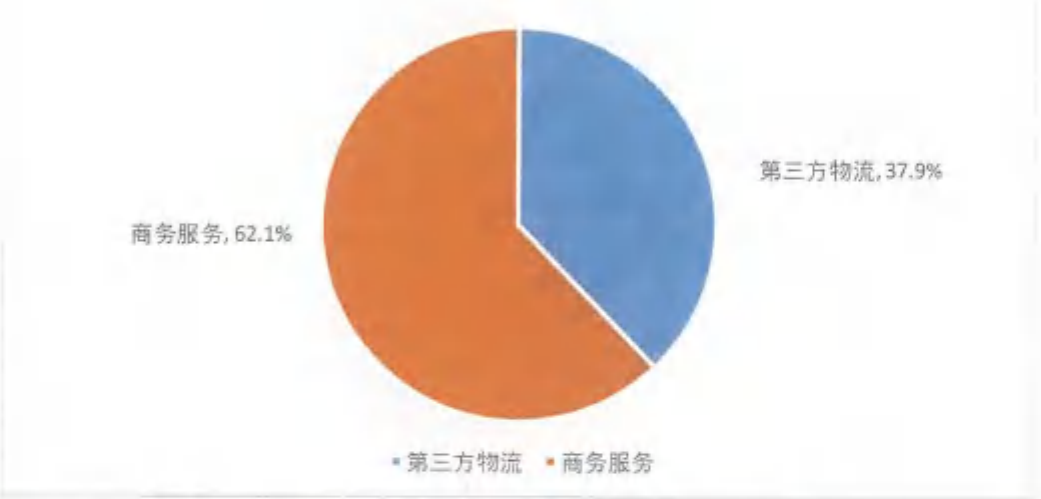
2. 营业收入、税金及附加、物业管理费摘自产权方提供之《审计报告》附注及利润表补充资料；

3. 上表中调整后运营净收益=营业收入-税金及附加-物业管理费，本次估价运营净收益=运营收入（不含增值税）－运营支出－非运营支出－资本性支出，与上表中调整后运营净收益口径有所差异，特此提醒报告使用者注意。

4.2.3 租户结构分析

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象签约租户共计2个，行业涵盖商务服务及第三方物流。租户行业比例（按租户面积统计）请见下图：

本项目租户行业配比



根据产权方提供的资料，按租赁面积排名，估价对象租户排序请见下表：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	租户 1	18,430.37	1.4	2021/12/1	2023/5/10
		4,987.40	1.4	2021/12/1	2023/5/10
		20,608.77	1.4	2021/12/1	2023/5/10
		16,118.65	0.7	2022/9/1	2023/5/10
		6,144.29	1.4	2021/12/1	2023/5/10
2	租户 2	24,645.70	5.0	2020/12/1	2025/11/30
		9,628.32	5.0	2020/12/1	2025/11/30
		6,150.24	3.9	2022/1/24	2025/11/30

4.2.4 租期分析

估价对象租赁协议的租赁年期在1年内（含1年）的租约占总租约面积的15%，租赁年期在1-3年（含3年）的租约占总租约面积的47%，租赁年期在3-5年（含5年）的租约占总租约面积的38%。

租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。

下表载列截至2022年12月31日，未来到期的租约详情：

期间	租约到期面积 (平方米)	占已出租面积的百分比 (%)
2023	66,289.48	62.1%
2025	40,424.26	37.9%
合计	**106,713.74**	**100.0%**

4.3 市场背景分析

4.3.1 城市经济运行状况

江门，别称“五邑”，为广东省辖地级市，位于珠江三角洲西岸城市中心，东邻中山、珠海，西连阳江，北接佛山、云浮，南濒南海领域，是粤港澳大湾区建设的重要节点城市，沿海经济带上的江海门户。江门全市陆地面积9,506.92平方公里，海域面积2,886平方公里。2021年末，全市常住人口483.51万人，比上年增长0.6%。

在粤港澳大湾区的战略发展规划中，江门处于“承东启西”的要脉位置，与广佛都市圈、深港经济区圈两大龙头的陆路距离均在100公里左右，构成了粤港澳大湾区的“黄金三角地带”，是大湾区通向粤西和大西南的枢纽门户。江门市产业门类齐全，是广东省20个战略性产业集群全覆盖的四个城市之一，其中在高端装备制造、智能机器人、生物医药与健康等8个产业中被列为核心城市。截至2022年12月，江门市实现地区生产总值3,773.4亿元，比上年增长3.3%；其中，第一产业增加值324.6亿元，同比增长7.0%；第二产业增加值1,723.6亿元，增长4.6%；第三产业增加值1,725.2亿元，增长1.3%。全市规模以上工业增加值1,359.4亿元，同比增长3.1%。固定资产投资下降0.8%，外贸进出口总值1,772.6亿元，同比下降0.9%。社会消费品零售总额1,309.1亿元，同比增长2.4%。未来，江门市将继续打造珠三角先进制造业重点发展区，着力发展以新材料、大健康、高端装备、新一代信息技术、新能源汽车及零部件等五大新兴产业为主的规上高技术制造业、先进制造业，促进区域经济高速发展。

《江门市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出，“十四五”期间，江门市将着力加快培育壮大新增长点、新增长极，推动粤港澳深度合作发展试验区、粤港澳大湾区（珠西）高端产业集聚发展区、江门国家高新区等重点规划落地。到2025年，江门市目标完成工业投资5,000亿元、完成交通投资2,000亿元，全社会固定

资产投资达15,000亿元；预计先进制造业占规上工业增加值比重达45%，高技术制造业占规上工业增加值比重达20%，围绕五大新兴产业，打造超1,000亿产业集群。深入增强“三区并进”，提高区域发展平衡性及协调性，增强江门市“一核一带一区”战略链接功能，以重点产业平台合作为载体，深化与省经济带城市的交流合作，全力深化江门粤港澳西翼枢纽门户城市的功能定位。

经济运行指标	2018	2019	2020	2021	2022
地区生产总值（亿元）	3,001	3,150	3,203	3,601	3,773
实质 GDP 增长率	7.8%	4.3%	2.2%	8.4%	3.3%
人均 GDP（元）	63,328	68,194	66,984	74,722	——
第一产业增加值（亿元）	202	254	274	295	325
第二产业增加值（亿元）	1,408	1,353	1,333	1,641	1,724
第三产业增加值（亿元）	1,291	1,540	1,593	1,666	1,725
规模以上工业增加值增速	9.4%	1.5%	2.3%	14.7%	3.1%
社会消费品零售总额（亿元）	1,111	1,207	1,163	1,278	1,309
进口额（亿元）	350	289	303	324	326
进口额增速	13.1%	-17.2%	4.7%	6.7%	0.7%
出口额（亿元）	1,123	1,136	1,126	1,466	1,447
出口额增速	4.4%	1.2%	-0.9%	30.2%	-1.3%
居民消费价格指数	101.7%	103.0%	103.1%	101.2%	102.2%
常住人口（百万人）	4.7	4.8	4.8	4.8	——
常住人口增速	0.8%	0.7%	1.1%	0.6%	——
城镇人均可支配收入（元）	35,466	38,595	39,923	43,622	——
城镇人均可支配收入增速	9.2%	8.8%	3.4%	9.3%	——
人均消费支出（元）	19,752	21,647	21,899	24,193	——
人均消费支出增速	14.3%	9.6%	1.2%	10.5%	——

数据来源：江门市统计局

4.3.2 仓储物流市场相关政策

《江门市商务局江门市财政局关于印发江门市外贸高质量创新发展资金实施细则的通知》

江商务贸发〔2021〕55号

以下支持的各个项目的发生时间为2021年1月1日至2023年12月31日。

（1）支持保税物流中心进出口。对物流中心进出境货物（海关监管代码6033）年度进出口额达到1,000万美元、3,000万美元、5,000万美元和1亿美元的企业，分别给予20万元、60万元、100万元和200万元的资金扶持。同一年度内每个档位补贴不叠加享受。

（2）支持海关监管场所发展。对保税物流中心、跨境贸易电子商务和邮快件进出口分拣清关中心、铁路运输类海关监管作业场所用于系统运营、建设和维护，监控、闸口、围网、仓库、分拣线、查验平台、电脑和电子设备等设施维护及改造的发展费用给予支持。每一个保税物流中心每年发展费用支出超过80万元（含）的，每年给予80万元资金支持；每年费用不超过80万元的，按照费用实际支出给予资金支持。每一个跨境贸易电子商务和邮快件进出口分拣清关中心、铁路运输类海关监管作业场所每年发展费用超过20万元（含）的，每年给予20万元资金支持；每年费用不超过20万元的，按照费用实际支出给予资金支持。

4.3.3 仓储物流行业发展规划

《粤港澳大湾区发展规划纲要》

发文日期：2019年2月

纲要指出，粤港澳大湾区是我国开放程度最高、经济活力最强的区域之一，在国家发展大局中具有重要战略地位。江门市将持续构建现代的综合交通运输体系，加快发展先进制造业。发挥江门产业链齐全的优势，加强大湾区产业对接，提高协作发展水平。

《江门市总体规划概要》

发文日期：2021年3月

江门市城市发展总目标中利好仓储物流业发展的有以下三条：

（1）打造珠三角先进制造业重点发展区：规模化发展先进制造业，做大做强主导产业，打造若干具有国际竞争力的产业集群，形成新的经济增长极。

（2）强化城市现代服务功能：结合江门市实际，大力发展生产性服务业，重点发展商务、物流、休闲旅游、文化创意等产业；强化中心城市服务功能，增强辐射、带动能力，实现跨越式发展。

（3）打造区域交通枢纽：加快港口、高速公路、轨道等重大交通设施和区域性交通枢纽建设，增强珠三角西部门户地位；全面与珠三角现代交通网络衔接，加快江门融入粤、港、澳经济圈。

《江门市现代物流业发展规划（2019-2025）》

江府办函〔2019〕192号 发文日期：2019年12月

江门市仓储物流行业的发展目标为以珠三角地区市场为依托，以制造业、商贸业需求为支撑，充分发挥江门市区位优势和产业基础优势，与周边城市互补协作，努力把江门市建设成为立足珠西、辐射大西南、联动珠三角、沟通粤港澳大湾区、面向东南亚的珠西物流枢纽城市。到2025年，建成完善、便捷、畅通的内外物流通道，基本形成技术先进、便捷高效、安全有序的现代物流服务体系。

具体目标包含：

（1）现代物流业规模进一步扩大。全市交通运输、仓储及邮政业增加值年均增长5%以上，货物运输量年均增长6%以上，货物运输周转量年均增长5%以上。

（2）现代物流企业竞争力增强。大力扶持第三方物流企业发展，培育一批本土现代物流企业，积极引进境内外知名物流企业落户，尽快形成若干技术先进、核心竞争力强、具备供应链一体化服务能力和国际物流服务能力的物流企业。力争培育10家左右A级物流企业，3A及以上物流企业至少3家。

（3）物流网络布局持续优化。公路、铁路、水路、航空物流基础设施建设不断完善，物流基地、物流园区、物流配送中心三层次物流节点网络功能明确、布局合理，专业市场规范化、合理化发展。珠西物流基地、银洲湖现代物流基地、高新区外贸物流基地、广海湾物流基地及重要物流园区建设成效显著。建成3个以上省内具有一定地位的物流园区，打造5个以上具有区域影响力的专业市场。

（4）现代物流业向高质量发展。强调供应链管理、智慧物流等理念，运用现代智能化技术和设施设备，实现全社会物流信息化、智慧化，极大提高物流资源共享和物流运作效益水平。全市深化物流业“放管服”取得成效，物流业供给侧结构性改革不断推进。

《鹤山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

鹤府〔2021〕8号；发文日期：2021年7月

十四五期间，鹤山发展物流业利好的规划包括：

（1）加快发展现代物流业。充分发挥鹤山联三港口（深圳盐田港、广州南沙港、珠海高栏港），通六机场（广州白云国际机场、深圳宝安国际机场、珠海金湾机场、香港国际机场、澳门国际机场、珠三角枢纽（广州新）机场），跨四地（深圳、广州、珠海、江门）合作的地理区位和交通优势，建设粤港澳大湾区物流产业新城和重要的商贸中心，并争取上升至省乃至国家级层面。培育、引进、壮大第三方物流企业，改变海铁联运单一方式，推动现代流通体系建设，加强与盐田港、南沙港、高栏港的实质性合作，与公路、码头港口实现联动，发展多业态、多模式物流产业，形成多式联运体系。大力发展产业基地型物流，加强物流业与制造业联动对接，鼓励物流企业发展嵌入式、个性化、定制化服务，深入制造企业采购、生产、销售、回收等环节，扩大物流企业服务制造企业的范围和深度。加快发展港口保税型物流，支持保税物流中心运营企业深化与对外贸易企业合作，用足用全保税功能。带动中小企业从事对外贸易业务。聚焦大湾区、大城市、大群体、大消费，发展冷链物流供应链，打造面向粤港澳大湾区的冷链物流配送平台，争取申报国家骨干冷链物流基地。培育发展电子商务型物流，支持移动互联网、大数据、云计算、定位技术等在物流领域的应用，推动供应链和信息协同发展。

（2）推动珠西物流中心强势崛起。大力发展产业基地型物流、冷链物流、智慧物流、供应链物流等新型物流业。推进珠西装备制造业和现代物流融合发展，通过吸引深圳等地制造业落户，努力建成“深圳-江门”合作新典范，打造业态聚合、功能聚合、资源聚合的现代综合物流园区。强化园区招商运营，力争“十四五”期末园区龙头企业达20家以上，产值达150亿元。

《珠西物流枢纽中心产业新城总体发展规划（2020-2035）》

发文日期：2020年10月

江门市总体规划确定了鹤山市作为江门市货运物流产业核心地位，为珠西物流产业新城的建设提供了上位政策支持。珠西物流中心规划建设用地2,415.66公顷，物流仓储用地414.09公顷，占比17%，列第三大规划用地面积。连通区域、构建高效综合交通体系是珠西物流中心重要发展方向。经过近年来的发展，位于珠西物流中心的江门北站通过与三大港口（盐田港、高栏港、南沙港）的对接，已经形成了三大港口资源互补的物流格局，未来将会为中欧合作区的发展发挥更大作用。至2035年，珠西物流枢纽中心产业新城“一带一路”国际物流枢纽重要节点、国家物流产业新城融合发展新标杆、面向粤港澳大湾区城市群的核心物流基地、生态、宜居、宜业城市级副中心的定位逐渐清晰。

珠西物流枢纽中心将作为一带一路重要节点，打造辐射粤西的门户枢纽。建设珠西国际陆港，构建“公铁海”多式联运体系，全力构建“一城三港四地五机场”的发展大格局，提升自身发展的核心竞争力。江鹤中心城区一体化发展，基础设施对接成网，推动全域优化发展，共建广东省“一核一带一区”重要节点城市。构建“6大物流，3大制造，1大配套”的产业体系，策划专业市场型物流、港口保税型物流、产业基地型物流、城市配送型物流、电子商务型物流、智慧物流、先进制造、文化旅游、城市配套等九大产业，培育物流产业新城。

珠西物流中心与大湾区的区位示意图



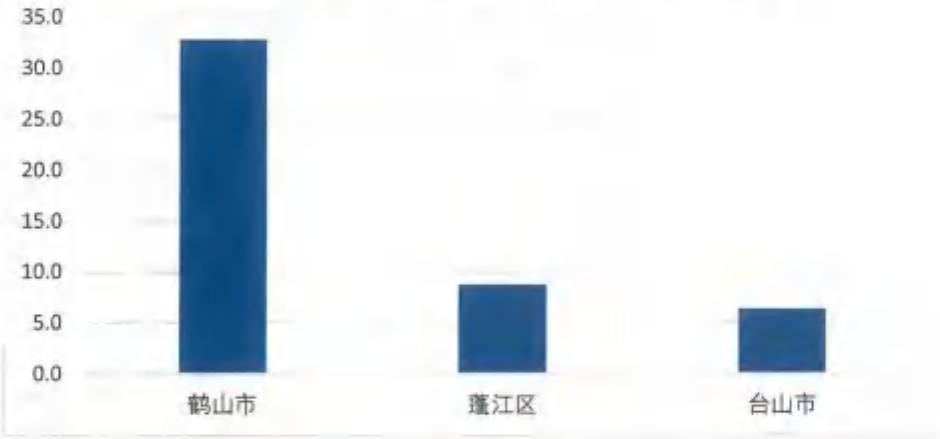
总体来讲，大力发展制造业及服务业、完善交通环境是江门市推动物流业升级的有利基础及重要举措。同时，在粤港澳大湾区的整体布局规划中，广州和深圳作为超一线城市，人口众多，随着电商及新零售业的发展及新冠疫情的催化，仓储物流需求于近年来持续攀升，但物流用地供应紧张。自2020年起，粤港澳主要城市仓储用地需求逐步向西外溢至江门市。江门市是大湾区内唯一具备可大规模连片开发土地的城市，目前开发强度为12%。其中，江门大型产业集聚区是广东省政府批准的全省面积最大产业集聚区，规划面积为1,395平方公里，可新增连片开发面积625.32平方公里，为粤港澳大湾区发展提供广阔的产业平台。由此可见，江门市预计将成为大湾区物流仓储业重点发展区域，承接珠三角地区物流仓储需求，未来将承接更大体量的国际及国内货运任务。

4.3.4 仓储物流市场分析

4.3.4.1 市场存量及分布

截至2022年年末，江门市高标仓存量约47.8万平方米，其中鹤山市高标仓存量占江门市总存量的69%，蓬江区和台山市分别占比约18%和13%。目前江门市已建成项目聚集了普洛斯、维龙等知名物流地产运营商。普洛斯为首个布局江门市的头部物流地产开发商，其鹤山物流园区一期于2017年入市。维龙在鹤山市及蓬江区已落地两处物流园，合计建筑面积达29万平方米，占江门市现有存量面积约六成。

2022年江门市高标仓存量及分布 单位：万平方米



数据来源：戴德梁行

4.3.4.2 市场未来供应及分布

作为粤港澳大湾区中物流重点发展城市，江门市已规划众多知名物流运营商的仓储物流园区，预计至2024年将有5个项目陆续入市，合计规划面积62.7万平方米。其中包含昌大昌超市及京东以自用目的为主的园区16.7万平方米，及市场化运营商新增供应46万。市场化运营商多集中在鹤山市的珠西物流中心内，包含嘉民鹤山现代物流园、熙麦大湾区时尚供应链枢纽、宝湾（华南）人工智能新零售产业园。

江门仓储物流部分未来供应项目统计

项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付年份
京东智能制造产业中心	京东	蓬江区	144,000	2023

项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付年份
台山昌大昌总部及物流中心 B 区	昌大昌	台山市	23,000	2023
嘉民鹤山现代物流园	嘉民	鹤山市	138,000	2023
熙麦大湾区时尚供应链枢纽	熙麦	鹤山市	132,000	2023
宝湾（华南）人工智能新零售产业园	宝湾	鹤山市	190,000	2024

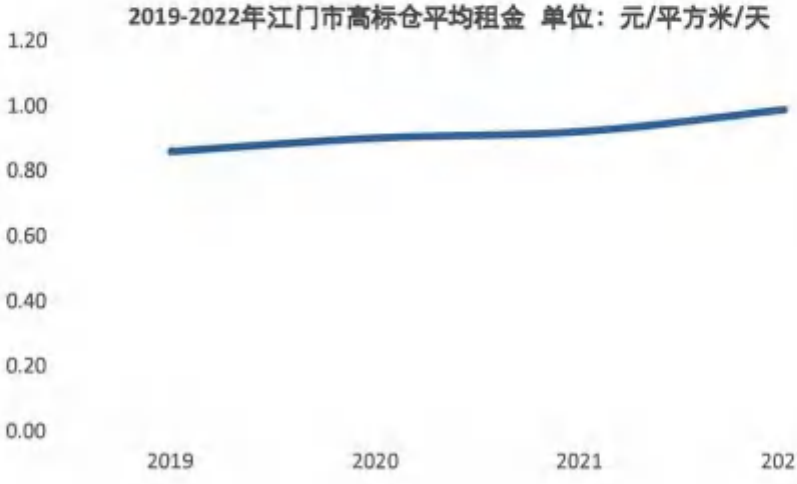
数据来源：戴德梁行

4.3.4.3 市场租金及增长率

2021-2022年，粤港澳大湾区内主要物流城市*经济持续向好发展，在制造业、社会消费零售、电商等行业的带动下，区域内高标仓市场需求旺盛，市场租金市场表现保持稳步上升的趋势。截至2022年年末，粤港澳大湾区平均市场租金超过1.23元/平方米/天（含管理费不含增值税，下同），与江门市相邻的佛山市平均租金达1.18元/平方米/天。

江门市仓储物流市场以珠三角地区市场为依托，承接大量来自广州、佛山市外溢的仓储需求。同时，得益于早期仓储物流市场较高的行业定位与规划标准，江门市已聚集了众多头部机构，较高的建设标准使得这些园区可完美承接市场需求，为区域仓储市场发展注入更多活力。

2019-2022年江门市高标仓平均租金 单位：元/平方米/天

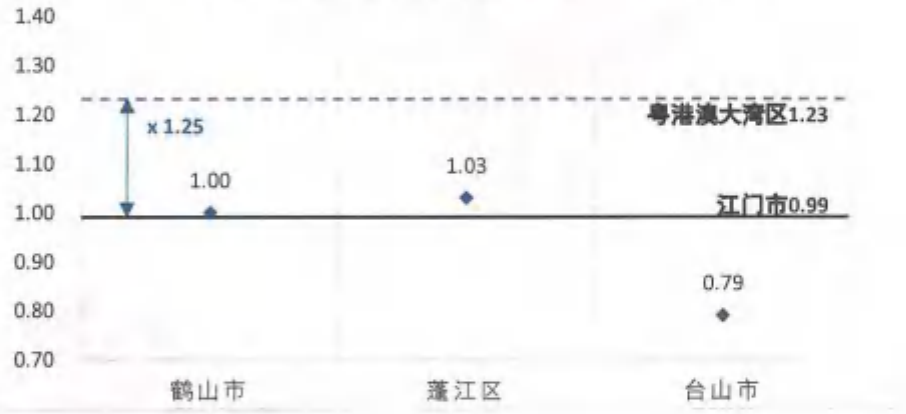


数据来源：戴德梁行

截至2022年年末，江门市高标仓平均租金为0.99元/平方米/天，其年租金涨幅基本在4%-5%。其中鹤山市子市场平均租金为1.00元/平方米/天，台山市子市场平均租金为0.79元/平方米/天，蓬江区子市场平均租金为1.03元/平方米/天。江门市仓储市场租金水平与粤港澳大湾区整体及佛山市存在一定差距，预计将吸引一大批对成本较为敏感的行业租户入住，带动区域内市场发展。

*粤港澳大湾区内主要物流城市是指广州、深圳、东莞、佛山、中山、惠州、江门、肇庆八个城市。

江门市各子市场高标仓平均租金 单位：元/平方米/天

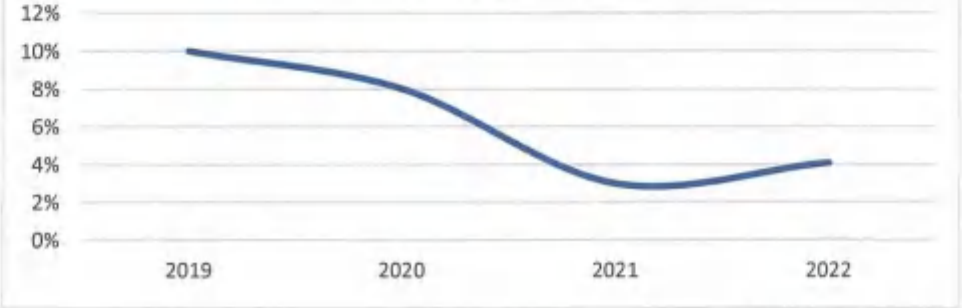


数据来源：戴德梁行

4.3.4.4 市场空置率

由于江门市高标仓存量有限，且潜在需求释放空间较大，截至2022年年末，江门市高标仓出租率为96%，处于低空置状态，且多数新入市项目在入市前基本已确定了租户，实现了开园即满租的状态。

2019-2022年江门市高标仓平均空置率



数据来源：戴德梁行

随着未来两年内新增供应项目的入市，区域内仓储租赁活动将愈发活跃。虽然至2024年预计将有46万平方米的市场化运营商新增供应量入市，给区域市场带来一定出租压力，但结合江门市制造业及社会消费水平的历史发展水平，以及不断融入“一带一路”及粤港澳大湾区货运体系的未来发展趋势，预计将有稳定的市场需求去化新增面积。

首先，江门市将重点发展制造业及服务业。2021年，江门市规模以上工业增加值增速创近五年新高，达14.7%。2022年，江门市规模以上工业增加值仍处于增长状态，为3.1%。传统制造业向高技术制造业及先进制造业的转型重大项目落户江门，制造业的持续发展将引发对配套物流新的需求。未来，以江门市制造业企业为主要服务对象，延伸的原材料材料物流、产成品分销物流、全过程物流、供应物流等业务需求不断扩大，不断产生甩挂运输、多式联运、无车承运人等物流新业态，制造业与物流业融合发展的速度将进一步加快。

其次，2022年，江门市社会消费品零售总额达1,309.1亿元，同比增长3.1%。消费力的提升促进了商贸物流、城市配送等细分物流类型需求的增长。随着人们生活水平的提高、现代信息技术的发展，江门市以批发、零售、住宿、餐饮、居民服务等商贸服务业及货物贸易迅速发展，对快递物流、冷链物流、城市配送等商贸物流服务需求不断扩大，商贸物流网络加快向农村乡镇下沉，向居民社区拓展，农村地区、城镇社区的居民消费潜力不断挖掘，全市商贸物流发展空间持续扩大，故预计江门市高标仓的吸纳量将持续上升。

此外，江门市积极融入经济全球化进程，进出口贸易总额呈现快速增长趋势。受益于跨境电子商务的快速发展以及江门市良好的跨境通关环境，2021年，江门市出口贸易额比上年提高30.2%，达1,465.6亿元，全年货物进出口总额1,789.5亿元，比上年增长25.2%。对“一带一路”沿线国家进出口416.0亿元，增长29.5%，对RCEP贸易伙伴进出口372.0亿元，增长16.8%。2022年，江门市出口基本与2021年持平，为1,446.5亿元。江门市积极与国际区域物流合作，2014年已实现江门口岸通关作业无纸化全覆盖。随着江门市积极参与“一带一路”物流通道建设，大广海湾保税物流中心、高新区港口、珠西物流中心等重大项目的落地将会促进江门市与国际区域物流合作，对“一带一路”新兴市场的进出口业务将会大幅增加，为腹地经济提供更多便利的国际货运服务。

最后，电商物流需求的急剧爆发推动了江门市电商物流的增长。江门市现已建成6个跨境电商分拣清关中心，是全国拥有最多清关中心的城市，可提供进出口快件（邮件）的报关、清关、进出口物流等多功能服务，每天可验放快件20万件。江门市现有2,000多家中小外贸企业，其中，72%的企业利用第三方平台开展电子商务，42%的企业拥有自己的门户网站，68%的企业加入了2家以上的第

三方电子商务平台。电子商务的快速发展需要配套电商物流的支撑，未来江门市电商物流必将迎来爆发式增长。

综合判断，未来1-2年新增未来供应入市后，江门市仓储物流出租率可能有短期波动，但通过一段时间的市场去化，预计长期出租率将回归较高水平。

4.3.4.5 仓储物流子市场概况

江门市仓储物流市场整体上已形成以珠西物流产业新城为核心的鹤山市子市场，联动台山市及蓬江区多点发展的市场分布。江门市各子市场主要承接第三方物流、电商及零售等行业的高标仓需求。各市场概况如下：

鹤山市子市场	
库存量	32.8 万平方米
空置率	约 5%
平均租金	约 1.00 元/平方米/天（含管理费不含增值税）
开发商	普洛斯、维龙
主要项目	普洛斯江门鹤山物流园、维龙（鹤山）珠西智慧物流产业园
主要租户	第三方物流、电商等
台山市子市场	
库存量	6.3 万平方米
空置率	约 0%
平均租金	约 0.79 元/平方米/天（含管理费不含增值税）
开发商	普洛斯、昌大昌超市（本地企业）
主要项目	普洛斯江门台山物流园、台山昌大昌总部及物流中心 A 区
主要租户	第三方物流、零售等
蓬江区子市场	
库存量	8.7 万平方米
空置率	约 0%
平均租金	约 1.03 元/平方米/天（含管理费不含增值税）
开发商	维龙
主要项目	江门（维龙）大消费供应链产业园
主要租户	第三方物流、电商等

数据来源：戴德梁行

4.3.4.6 周边竞品项目分析



竞品一：维龙（鹤山）珠西智慧物流产业园		
项目位置	江门市鹤山市鹤山大道	
开发商	维龙	
土地面积	约 147,000 平方米	
建筑面积	约 203,000 平方米	
物业类型	四栋三层坡道库	
建成时间	2021 年	
层高（净高）	9.0 米	
承重	一层：3 吨/平方米；二层、三层 2 吨/平方米	

平均租金	约 1.03 元/平方米/天（含管理费不含税）
出租率	约 100%
主要租户	跨境电商品牌整租
周边交通	距离佛山市约 35 千米；距离 325 国道约 1 千米；距离 272 省道约 2 千米；距离珠三角环线高速约 1 千米；距离广州绕城高速约 39 千米
项目简介	维龙（鹤山）珠西智慧物流产业园于 2021 年竣工，该物业位于鹤山市鹤山大道，可租赁面积约 203,000 平方米，包括四栋三层坡道库，已整体出租于某跨境电商品牌。该物业周边产业聚集度较高，靠近珠西物流中心。距离佛山市约 35 千米；距离 325 国道约 1 千米。
竞品二：熙麦大湾区时尚供应链枢纽	
项目位置	江门市鹤山市沙坪玉桥路 480 号
开发商	熙麦
土地面积	约 120,000 平方米
建筑面积	约 132,000 平方米
物业类型	一栋单层库，三栋双层坡道库
建成时间	预计 2023 年建成
周边交通	距离佛山市约 35 千米；距离 325 国道约 2 千米；距离 272 省道约 2 千米；距离珠三角环线高速约 0.5 千米；距离鹤山大道约 1 千米；距离沈海高速约 7 千米
项目简介	熙麦大湾区时尚供应链枢纽分期建设完成，预计将于 2023 年竣工。该物业周边产业聚集度较高，位于珠西物流中心内。距离佛山市约 35 千米；距离 325 国道约 1 千米。
竞品三：嘉民鹤山现代物流园	
项目位置	江门市鹤山市珠西物流园区内，新平路与疏港大道交汇处
开发商	嘉民
土地面积	约 120,000 平方米
建筑面积	约 138,000 平方米
物业类型	四栋双层坡道仓库
建成时间	预计 2023 年建成
周边交通	距离佛山市中心约 35 千米；距离广州市中心约 75 千米；距离佛山市 5 千米；距离珠三角环线高速约 6 千米；距离沈海高速约 8 千米。
项目简介	嘉民鹤山现代物流园计划将于 2023 年竣工，该物业位于江门市鹤山市珠西物流园区内，新平路与疏港大道交汇处，预计总可租赁面积约 138,000 平方米，包括四栋双层坡道库及一栋四层综合办公楼。该物业位于珠西物流中心内，周边产业聚集度高。





4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳利用是指不动产估价要以不动产的最高最佳利用为前提。最高最佳利用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为仓储用地，上盖建筑物规划用途为仓库，实际用途为仓储及配套用房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

估价对象地处广东省江门市鹤山国际物流园内，仓储物流集聚度高，产业氛围好，公共配套设施较完备，对第三方物流等企业有一定吸引力，估价对象周边对外、对内交通较好，土地用途为仓储用地，实际用途为仓储及配套用房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳利用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，此方法在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳利用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状价值大于重新立项新建的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为仓储用地，房屋证载用途为仓库，实际用途为仓储及配套用房，估价对象符合最高最佳利用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.5 估价方法适用性分析

4.5.1 估价方法适用性分析及定义

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
价对象类型		出租)、仓库(用于出租)、农地等。		（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类“待开发不动产”。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

4.5.2 估价方法的选择

根据《资产评估法》的相关规定，评估人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法外，应当选择两种以上评估方法。根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

仓储物流基础设施作为投资人最关注的资产类别之一，在国内有活跃的交易市场，但由于仓储物流基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故不采用比较法作为本次估价的评估方法。

估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故不采用成本法作为本次估价的评估方法。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法作为本次估价的评估方法。

4.5.3 应用收益法评估的步骤

估价人员在认真分析所掌握的资料后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

应用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.6 估价测算过程

4.6.1 运营收入

4.6.1.1 租约限制

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积124,522.49平方米，于价值时点已出租面积为106,713.74平方米，出租率为85.7%。对于已出租物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外按照市场租金水平计算租金收入。对于空置部分按照市场租金水平计算租赁收入。

4.6.1.2 市场租金

正常客观情况下仓储物流市场租金采用比较法求取。

确定高标仓市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。具体计算过程如下：

- 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似仓储物流项目作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			普洛斯江门鹤山物流园	鹤山大道某物流园	南华西路某物流园	沙坪玉桥路某物流园
所在区（县）			鹤山区	鹤山区	蓬江区	鹤山区
交易时间			——	2022 年 12 月	2022 年 12 月	2022 年 12 月
交易价格（元/平方米/天）			——	0.98	1.02	1.01
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
不动产状况	区位状况	区域位置	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好
		产业聚集度	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度一般	产业集聚度高
		交通网络成熟度	交通网络成熟	交通网络成熟	交通网络成熟	交通网络成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好
	实物状况	建筑规模	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		租赁面积	2,000-5,000 平方米	2,000-5,000 平方米	2,000-5,000 平方米	2,000-5,000 平方米
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构
		楼龄及保养	楼龄较新，保养较好	楼龄新，保养好	楼龄新，保养好	楼龄新，保养好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备
		装饰装修	标准交付	标准交付	标准交付	标准交付
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		楼层	1层	1层	1层	1层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9-11米	9-11米	9-11米	9-11米
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		是否有卸货平台	有	有	有	有
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划



估价对象及可比实例位置

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）	——	0.98	1.02	1.01
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
不动产状况	区位状况	区域位置	1.00	1.00	1.00	1.00
		产业聚集度	1.00	1.00	1.03	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	1.00	1.00	1.00
	实物状况	建筑规模	1.00	1.00	1.00	1.00
		租赁面积	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物外观	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	0.97	0.97	0.97
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00
		单层净高	1.00	1.00	1.00	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
		是否有卸货平台	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.00	1.00
	权益状况	规划限制条件	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计			——	0.97	1.00	0.97
修正价格(元/平方米/天)			——	0.95	1.02	0.98

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象的比准单价租金为0.95×33.33%+1.02×33.33%+0.98×33.33%=0.98元/平方米/天（不含增值税、含管理费）。

估价对象一般按照管理费占总租金单价的30%与租户签约，故将比准租金拆分如下：

用途	比准租金单价（元/平方米/天）	比准管理费单价（元/平方米/天）
高标仓	0.69	0.29

4.6.1.3 租金收入和其他相关参数

➢ 出租率分析

截至价值时点，估价对象签约租户共计2个，出租率85.7%，其中62.1%将于2023年到期，其余37.9%将于2025年到期。

根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。依托着优势产业集聚、位置优越、交通便利，江门地区对物流仓储需求旺盛，出租率处于稳定水平，成熟稳定仓储物流项目一般出租率在90%-100%。

本次估价预计估价对象在预测期内出租率为90%-95%。根据估价对象所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前免租期及空闲期等因素存在都有可能带来租金损失。根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，本次估价假设项目每次更新租期时有效的年均免租期及空闲期分别为10天。

➢ 增长率分析

估价对象当前已签约租户租期内租金增长率基本为4%。根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。估价对象及区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为4%-5%。

根据估价对象历史运营情况、该区域高标仓的市场状况、市场对标项目的发展经验，预计估价对象预测期内租金及管理费增长率为3%-4%，预测期后至收益期届满的长期年度增长率乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

4.6.1.4 其他收入

截至价值时点，估价对象日其他收入（不含增值税）约为537元（按价值时点在执行合同统计）。本次测算，该部分收入按签约金额计算。

4.6.2 运营成本分析

估价对象的经营成本及支出如下表所示：

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
增值税	租金增值税	一般征收 9%	本次测算采用签约租金、签约管理费及市场租金、市场管理费均不含增值税，增值税税率仅用于计算附加税（支出中综合管理服务费、物业服务费及保险费按照 6%的税率计算进项税；资本性支出按照 9%的税率计算进项税）
	管理费增值税	6%	
运营支出	综合管理服务费	1.2%	取费基数为运营收入（不含增值税）
	物业服务费	0.0728 元/平方米/天	取费基数为建筑面积
非运营支出	房产税-从价	70%*1.2%	取费基数为计价部分房产原值
	房产税-从租	12%	取费基数为租金收入（不含增值税）
	土地使用税	6 元/平方米/年	取费基数为土地使用权面积
	保险费	预估费率	财产一切险：建筑物保额 营业中断险：运营收入（不含增值税） 公众责任险：建筑面积
	增值税附加	12%	取费基数为实缴增值税
	印花税	0.10%	取费基数为运营收入（不含增值税）

备注：

1. 根据产权方介绍，估价对象将由普洛斯投资（上海）有限公司统一提供综合管理服务，并签订服务协议，服务协议约定费用为综合租金收入（“综合租金收入”系指租约项下租户应付的租金和物业管理服务费的不含税金额）的1.2%。

2. 根据产权方介绍，估价对象将由普洛斯企业发展（上海）有限公司统一提供物业服务，2023年费用预算为0.0728元/平方米/天。

4.6.3 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

根据产权方提供资料，估价对象自价值时点起每年计提资本性支出，计提资本性支出单价为0.02元/平方米/天，本次估价资本性支出以此估算。

4.6.4 运营净收益

运营净收益 = 运营收入（不含增值税）- 运营支出 - 非运营支出 - 资本性支出

4.6.5 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2023-2025年估价对象运营收入（不含增值税）及运营净收益情况如下：

年份	运营收入（元）	运营净收益（元）
2023 年	40,154,129	29,994,782
2024 年	42,491,579	31,947,447
2025 年	45,220,651	34,381,684

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托方及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，并非实际经营现金流预测。

4.6.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2065年2月12日，于价值时点2022年12月31日剩余使用年期为42.1年；估价对象于2017-2019年建成，采用钢结构及钢混结构，钢结构非生产用房最高经济耐用年限为80年，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2022年12月31日，按最早完工时间计算已使用约5年，估价对象剩余经济耐用年限约为55年；根据孰短原则，估价对象收益年期为42.1年。

4.6.7 报酬率的求取

本次估价测算采用8.75%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率2.84%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，我们认为该地区类似业务的风险报酬率在5%-7%之间。本次估价对象位于粤港澳大湾区物流节点城市江门市，当地社会经济环境发展良好，根据估价对象的区位，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，计算采用上述报酬率较为合理。

4.6.8 结论

综上，收益法总价为人民币508,000,000元，单价为人民币4,187元/平方米。

4.7 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号「普洛斯江门鹤山物流园」建筑面积合计为121,335.29平方米，国有建设用地使用权面积为225,122.66平方米，于2022年12月31日之市场价值为人民币508,000,000元（大写人民币伍亿零捌佰万元整），楼面单价4,187元/平方米。

项目名称	用途	建筑面积（平方米）	估价总值（元）	单价（元/平方米）
普洛斯江门鹤山物流园	仓储物流及配套	121,335.29	508,000,000	4,187

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

4.8 估价结果校验

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，同时，我们亦提取市场同类资产交易价格作为校验参考。

我们通过市场调研提取到部分仓储物流项目交易案例如下：

项目名称	交易标的/位置	交易时间	交易面积（万平方米）	交易总价（亿元）	单价（元/平方米）
MLT 收购位于中国的 13 宗物流地产	重庆、中山、烟台、温州、郑州、扬州、昆明、余姚、西安、宜兴、哈尔滨、天津	2021Q4	86.3	41.1	3,550-7,200
新创建集团收购嘉民 4 宗物流地产	成都、武汉	2022Q2	37.3	16.7	3,700-6,000

资料来源：RCA、交易公告

根据上述部分2021-2022年仓储物流项目交易案例，大部分交易标的位于非一线城市，交易单价水平约为3,550-7,200元/平方米。本次估价对象市场价值单价为4,187元/平方米，综上分析，估值结果为合理水平。

5. 附件

5.1 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

作为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人（以下简称"中金"），按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求在基础设施基金申请新购入资产前，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，中金对相关事项作如下说明：

1、本次被评估单位为鹤山普洛斯物流园有限公司、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司、重庆普南仓储服务有限公司；

2、本次被评估标的为中国广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号「普洛斯江门鹤山物流园」仓储物流项目、中国山东省青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号「普洛斯青岛前湾港国际物流园」仓储物流项目、中国重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号「普洛斯重庆巴南物流园」仓储物流项目；

3、纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；

4、本次被评估所需资料由被评估单位或其控股母公司提供；

5、价值时点为：2022年12月31日；

6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

（以下无正文，为《委托评估函》的盖章页）

委托方（签章）：中金基金管理有限公司

日期：2023年 4月 6日

5.2 项目情况说明

评估项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司代表我司子公司（鹤山普洛斯物流园有限公司、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司、重庆普南仓储服务有限公司）作为基础设施项目产权方，在中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金新购入资产前的评估事项中，为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、本次被评估标的为中国广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号「普洛斯江门鹤山物流园」仓储物流项目、中国山东省青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号「普洛斯青岛前湾港国际物流园」仓储物流项目、中国重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」仓储物流项目。

2、本次被评估标的各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况如下：

「普洛斯江门鹤山物流园」

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
2号之三（A1库）	22,640.02	23,417.77	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：12m x 20 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.4米高单面升降式装卸平台、6米宽雨棚
6号之一（A2库）	20,582.03	20,608.77	仓库	钢结构	
6号之二（A3库）	20,696.02	21,513.64	仓库	钢结构	
汇通路2号	100.00	——	门卫1	钢混结构	——
汇通路6号	112.50	——	门卫2	钢混结构	——
2号之一	54.00	——	自行车棚	钢结构	——
6号之四（A4库）	23,862.40	24,708.29	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：12m x 20 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.4米高单面升降式装卸平台、6米宽雨棚
6号之五（A5库）	23,862.40	24,645.70	仓库	钢结构	
6号之六（A6库）	9,305.52	9,628.32	仓库	钢结构	
6号之七	120.40	——	设备房	钢混结构	——
合计	**121,335.29**	**124,522.49**	——	——	——

*注：本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

「普洛斯青岛前湾港国际物流园」

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
B-1库	17,680.44	18,528.00	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.3米高单面升降式装卸平台、6米宽雨棚
B-2库	21,283.90	22,277.00	仓库	钢结构	
B-3库	17,687.76	18,528.00	仓库	钢结构	

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
附属用房	824.46	——	附属用房	钢混结构	——
门卫	34.47	——	门卫	钢混结构	——
B-4 库	14,456.12	14,566.44	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
B-5 库	16,185.35	16,367.00	仓库	钢结构	
B-6 库	14,456.12	14,937.72	仓库	钢结构	
内配套用房 1	12.00	——	配套用房	钢混结构	——
内配套用房 2	12.00	——	配套用房	钢混结构	——
内门卫房	98.68	——	门卫房	钢混结构	——
A-1 库	17,917.88	18,650.78	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
内配套用房	26.00	——	配套用房	钢混结构	——
内门卫室	80.83	——	门卫室	钢混结构	——
合计	120,756.01	123,854.94	——	——	——

*注：本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
A1 库	12,581.76	12,564.06	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
A2 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A3 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A4 库	12,578.36	12,564.06	仓库	钢结构	
A5 库	14,573.42	13,874.70	仓库	钢结构	
A6 库	13,874.74	13,874.70	仓库	钢结构	
B-1 库	15,474.47	15,081.43	仓库	钢结构	
B-2 库	21,067.87	21,064.00	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统； 附属设施：配备 1.3 米高双面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
B-3 库	18,406.46	18,406.46	仓库	钢结构	
B-4 库	19,072.60	19,072.60	仓库	钢结构	
B-5 库	17,594.97	17,662.00	仓库	钢结构	
B-6 库	20,882.82	21,008.00	仓库	钢结构	
B-7 库	8,758.36	8,276.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	——
B-9 库	8,077.79	7,359.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	——
门卫 1	32.08	——	门卫	钢混结构	——
门卫 2	30.25	——	门卫	钢混结构	——
门卫 3	74.36	——	门卫	钢混结构	——
门卫 4	68.70	——	门卫	钢混结构	——
合计	209,539.83	207,197.77	——	——	——

*注：本项目计租面积未包含部分附属用房、设备用房、门卫等配套用房，因此总可租赁面积小于总建筑面积。

3、本次被评估标的2020年-2022年平均出租率情况如下：

项目名称	2022 年	2021 年	2020 年
「普洛斯江门鹤山物流园」	92.1%	93.2%	66.9%
「普洛斯青岛前湾港国际物流园」	93.9%	69.7%	95.6%
「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」	78.4%	83.4%	76.7%

4、本次被评估标的一般按照管理费占总租金单价的30%与租户签约。

5、本次被评估标的2020年-2022年的营业收入、税金及附加、物业管理费等审计审定后数据如下：

项目	年份	2022 年	2021 年	2020 年
「普洛斯江门鹤山物流园」	营业收入（元）	37,860,889.82	40,271,258.35	27,074,720.35
	税金及附加（元）	4,807,065.91	4,886,590.46	4,836,947.31
	物业管理费（元）	4,512,624.63	4,390,761.55	3,949,060.46
「普洛斯青岛前湾港国际物流园」	营业收入（元）	43,190,672.40	31,938,396.52	24,028,873.77
	税金及附加（元）	6,039,086.21	6,106,330.04	3,077,876.39
	物业管理费（元）	3,823,594.23	3,452,349.69	2,583,625.29
「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」	营业收入（元）	37,576,271.65	38,905,849.43	37,480,374.10
	税金及附加（元）	7,618,504.50	7,595,425.93	7,853,697.07
	物业管理费（元）	5,451,024.48	5,600,301.09	5,351,022.12

6、本次被评估标的将由普洛斯投资（上海）有限公司统一提供综合管理服务，并签订服务协议，服务协议约定费用为综合租金收入（"综合租金收入"系指租约项下租户应付的租金和物业管理服务费的不含税金额）的1.2%。

7、本次被评估标的将由普洛斯企业发展（上海）有限公司统一提供物业服务，2022年费用预算为0.07元/平方米/天，总费用=单价*建筑面积，2023年起每年增长4%。

8、本次被评估标的非运营支出情况如下：

费用名称	税率	税基	备注
房产税-从价	70%*1.2%	计价部分房产原值	项目均为出租部分从租计征房产税，其余部分从价计征房产税。
房产税-从租	12%	租金收入（不含增值税）	

费用名称	项目名称	税金单价（元/平方米/年）
土地使用税	「普洛斯江门鹤山物流园」	6.0
	「普洛斯青岛前湾港国际物流园」	9.6
	「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」	8.0

费用名称	项目名称	增值税附加税率	印花税税率
增值税附加、印花税	「普洛斯江门鹤山物流园」	12%	0.10%
	「普洛斯青岛前湾港国际物流园」	12%	0.10%
	「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」	12%	0.10%

本次被评估标的已足额投保，详见附件三。

9、本次被评估标的已完成房屋及土地的权属登记，业权文件为本项目情况说明附件一。

10、本次被评估标的租赁明细表为本项目情况说明附件二。

11、我公司作为评估当事方所提供的涉及项目公司主体的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整、与纳税相关的申报凭证真实完整。

12、纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。

13、纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效。

14、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位母公司（签章）：普洛斯中国控股有限公司

日期：2023 年 4 月 6 日

5.3 物业位置图



5.4 估价对象内外部状况及周围环境


仓库外观


仓库外观


仓库外观


园区道路


仓库内部


仓库内部办公



园区道路



园区道路

5.5 估价对象权属证明复印件



不动产权第 0007014 号

权利人	[illegible]
共有情况	[illegible]
坐落	[illegible]
不动产单元号	440704 001006 GB04710 F0007001
权利类型	[illegible]
权利性质	[illegible]
用途	[illegible]
面积	[illegible]
使用期限	[illegible]
权利其他状况	



附 记

5.6 估价机构营业执照复印件



5.7 估价机构相关资质证明复印件



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心区1031号置业建设广场T2座503A、503B1

有效期：至2023年11月03日

备案等级：壹级

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年0[illegible]20日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/oop

5.8 估价人员相关专业执业资格复印件



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00208486

姓 名 / Full name

于红

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120104197604167646

注 册 号 / Registration No.

1120150022

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-27

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00207605

姓 名 / Full name

张秀娟

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

41120219890528152X

注 册 号 / Registration No.

1120200121

执业机构 / Employer

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-11-08

持证人签名 / Bearer's signature

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行



中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」仓储物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2023 年 4 月 7 日

www.cushmanwakefield.com

估价报告

估价项目名称：

中国重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」仓储物流项目

估价委托人：

中金基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

于红（1120150022）　　张秀娟（1120200121）

估价报告出具日期：

二〇二三年四月七日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 048 号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

委托人：中金基金管理有限公司

敬启者：

关于：中国重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」仓储物流项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得中金基金管理有限公司（以下简称「贵公司」或「委托人」）委托对估价对象进行评估，价值时点为 2022 年 12 月 31 日，为「委托人」作为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

我们经过实地查勘并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」仓储物流项目，建筑面积合计为 209,539.83 平方米，国有建设用地使用权面积为 377,003.00 平方米，于 2022 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 502,000,000 元（大写人民币伍亿贰佰万元整），楼面单价 2,396 元/平方米。

备注：

1. 总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位；
2. 本估价报告在市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二三年四月七日至二〇二四年四月六日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价；
3. 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，提示委托人和报告使用人注意；
4. 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

二〇二三年四月七日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

币种：人民币

中国重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」仓储物流项目		
估价委托人	：	中金基金管理有限公司
估价目的	：	为「委托人」作为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
价值时点	：	2022 年 12 月 31 日
产权方	：	重庆晋南仓储服务有限公司
土地到期日	：	该土地用途为仓储用地，使用权终止日期为 2063 年 2 月 27 日
物业概况	：	该物业分三期完成建设，于 2013-2017 年间陆续完工：一期由 6 栋仓库及 2 栋配套用房组成，二期由 4 栋仓库及 1 栋配套用房组成，三期由 2 栋仓库、2 栋宿舍楼及 1 栋配套用房组成
土地使用权面积（平方米）	：	377,003.00
建筑面积（平方米）	：	209,539.83
可租赁面积（平方米）	：	207,197.77
价值时点出租率	：	82.1%
估价方法	：	收益法
市场价值	：	人民币 502,000,000 元 (大写人民币伍亿贰佰万元整)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

目 录

1. **注册估价师声明** 1
2. **估价的假设和限制条件** 2
   - 2.1 一般假设 2
   - 2.2 未定事项假设 3
   - 2.3 背离事实假设 3
   - 2.4 不相一致假设 4
   - 2.5 依据不足假设 4
   - 2.6 估价报告使用限制 4
3. **估价结果报告** 5
   - 3.1 估价委托人 5
   - 3.2 估价机构 5
   - 3.3 评估当事方和报告使用人 5
   - 3.4 估价目的 5
   - 3.5 估价对象 6
   - 3.6 价值时点 19
   - 3.7 价值类型 20
   - 3.8 估价原则 20
   - 3.9 估价依据 21
   - 3.10 估价方法 22
   - 3.11 估价结果 22
   - 3.12 注册估价师 23
   - 3.13 协助估价的人员 23
   - 3.14 实地查勘日期 23
   - 3.15 估价作业日期 23
4. **估价技术报告** 24
   - 4.1 估价对象描述与分析 24
   - 4.2 估价对象租赁现状描述与分析 25
   - 4.3 市场背景分析 28
   - 4.4 最高最佳利用分析 42
   - 4.5 估价方法适用性分析 43
   - 4.6 估价测算过程 46
   - 4.7 估价结果确定 52
   - 4.8 估价结果校验 53
5. **附件** 54
   - 5.1 委托评估函 54
   - 5.2 项目情况说明 55
   - 5.3 物业位置图 56
   - 5.4 估价对象内外部状况及周围环境 57
   - 5.5 估价对象权属证明复印件 58
   - 5.6 估价机构营业执照复印件 67
   - 5.7 估价机构相关资质证明复印件 68
   - 5.8 估价人员相关专业执业资格复印件 69

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次估价业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解估价结论，估价结论不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。

1.5 我们对估价对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 产权方依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

产权方（重庆普南仓储服务有限公司）依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值。根据产权方提供资料，估价对象于价值时点2022年12月31日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。根据产权方提供资料及介绍，重庆普南仓储服务有限公司为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本估价报告使用者注意。

根据委托方提供的《北京市海问律师事务所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购入基础设施项目的法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地出让转让手续等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，估价对象均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价中假设估价对象的所有权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，若实际情况与上述假设不符，估价结果需做相应调整，在此提请估价报告使用人注意。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2022年8月5日，根据贵公司指示，价值时点为2022年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与产权方所提供的项目信息保持一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途及土地使用权终止日期、总建筑面积和分用途建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【渝（2020）巴南区不动产权第000204457号】、【渝（2020）巴南区不动产权第000204529号】、【渝（2020）巴南区不动产权第000204815号】、【渝（2020）巴南区不动产权第000204853号】、【渝（2020）巴南区不动产权第000204877号】、【渝（2020）巴南区不动产权第000204911号】、【渝（2020）巴南区不动产权第000205209号】、【渝（2020）巴南区不动产权第000205262号】、【渝（2018）巴南区不动产权第000259430号】、【渝（2018）巴南区不动产权第000259619号】、【渝（2018）巴南区不动产权第000260089号】、【渝（2018）巴南区不动产权第000308763号】、【渝（2018）巴南区不动产权第000269127号】、【渝（2018）巴南区不动产权第000257447号】、【渝（2018）巴南区不动产权第000308859号】、【渝（2018）巴南区不动产权第000270515号】、【渝（2018）巴南区不动产权第000270851

号】、【渝（2018）巴南区不动产权第000308794号】复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之《租赁明细表》以及《租赁合同》等资料为准。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据本次估价委托服务协议，本项目资料数据依赖委托方或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料。我们亦已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件复印件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2022年8月5日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

2.4 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二三年四月七日至二〇二四年四月六日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：中金基金管理有限公司

住所：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

统一社会信用代码：911100000918666422

法定代表人：胡长生

3.2 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

住所：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

资质证书：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2023年11月03日

3.3 评估当事方和报告使用人

本次估价委托人为中金基金管理有限公司，物业产权持有单位重庆普南仓储服务有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次基础设施基金拟新购入资产提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.4 估价目的

为「委托人」作为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.5 估价对象

3.5.1 区域位置

3.5.1.1 估价对象坐落位置

估价对象坐落于重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号，其位置分布如下：



估价对象位置示意图

3.5.1.2 区位概况

重庆市

重庆，简称“渝”，地处中国内陆西南部，东邻湖北、湖南，南靠贵州，西接四川，北连陕西，是长江上游地区的经济、金融、科创、航运和商贸物流中心，国家物流枢纽，西部大开发重要的战略支点、“一带一路”和长江经济带重要联结点。截至2022年底，下辖26个区、8个县、4个自治县，总面积8.24万平方千米，全市常住人口3,213.3万人，比上年末增加0.9万人。

《重庆市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，“十四五”时期，重庆以建成高质量发展高品质生活新范例为统领，在全面建成小康社会基础上实现新的更大发展，努力在推进新时代西部大开发中发挥支撑作用，在共建“一带一路”中发挥带动作用，在推进长江经济带绿色发展中发挥示范作用。成渝地区双城经济圈经济实力、发展活力、国际影响力大幅提升，支撑全国高质量发展的作用显著增强。2022年，重庆市实现地区生产总值29,129.03亿元，比上年增长2.6%。其中，第一产业实现增加值2,012.05亿元，增长4.0%；第二产业实现增加值11,693.86亿元，增长

3.3%；第三产业实现增加值15,423.12亿元，增长1.9%。同时，重庆市规模以上工业增加值同比增长3.2%，固定资产投资额同比增长0.7%，社会消费品零售总额同比下降0.3%。

重庆巴南区

巴南位于重庆中心城区南部，是重庆生态之城、人文之城的重要组成部分，辖9个街道、14个镇，建成区面积100平方公里，常住人口118万人。巴南区区位优势突出。东与涪陵、南川接壤，南与綦江相连，西与江津、九龙坡、大渡口毗邻，北与南岸、江北、渝北、长寿交界。渝湘高速、沿江高速等8条高速公路在境内交汇，铁路东环线贯通南北，佛耳岩码头连通长江黄金水道，构建起公、铁、水多式联运的综合物流枢纽。公路物流基地纳入国家西部陆海新通道总体规划，成为全市“1+3”国际物流分拨中心运营基地，获批国家外贸转型升级基地、中国（重庆）自由贸易试验区联动创新区。

根据《重庆市巴南区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五远景目标纲要》，巴南区“十四五”发展战略重点为打造五个千亿级产业集群：建设国家级生物医药产业高地，打造生物医药大健康产业集群；集聚现代物流、商贸服务、电子商务、国际贸易等产业，打造商贸物流产业集群；发展智能装备、新能源、智能机器人等产业，打造高端装备制造产业集群；围绕“芯屏器核网”产业链、“云联数算用”要素群，打造“数智”经济产业集群；发展绿色环保、文化旅游、生态科技等产业，打造生态创新产业集群。

3.5.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象位于重庆巴南公路物流基地内，基地内先后有普洛斯、京东、顺丰等商贸物流龙头项目进驻，产业聚集度较高，产业氛围浓厚。

估价对象周边公共服务配套设施较为完善，区域内有西南大学华南城中小学等教育配套，有重庆华盛奥特莱斯、华南城五金机电展示交易中心等商业配套，有重庆工会医院、重庆市巴南区南彭卫生院等医疗配套以及中国邮政储蓄银行等金融机构。

3.5.2 物业之交通条件

估价对象地处重庆巴南公路物流基地内，基地东邻渝湘高速，西靠渝黔高速，北接内环高速，南接绕城高速，通过高速公路网络以及城市快速干道均可在半个小时内到达任一主城区，交通网络较成熟。

周边城市交通主干道：东城大道、重庆绕城高速、包茂高速等。

估价对象距离重庆江北国际机场直线距离约43公里，驾车约50分钟；距离重庆西站直线距离约26公里，驾车约35分钟。

3.5.3 地块四至

根据估价人员的实地查勘，估价对象所在地块四至情况如下：



北侧—桂花坪路



西侧—东城大道南段



估价对象



东侧—华南路



南侧—环道路东段

3.5.4 权益状况

3.5.4.1 中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

3.5.4.2 不动产权证书

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

一期A1库

权证号	渝（2020）巴南区不动产权第 000204457 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A1
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 12,581.76 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：12,581.76 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：202003301100046
附记	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 4 月 2 日

一期A2库

权证号	渝（2020）巴南区不动产权第 000204529 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A2
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 13,195.41 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：13,195.41 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：202003301100129
附记	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 4 月 2 日

一期A3库

权证号	渝（2020）巴南区不动产权第 000204815 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A3
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 13,195.41 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：13,195.41 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：202003301100289
附记	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 4 月 2 日

一期A4库

权证号	渝（2020）巴南区不动产权第 000204853 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A4
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 12,578.36 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：12,578.36 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：202003301100309
附记	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 4 月 2 日

一期A5库

权证号	渝（2020）巴南区不动产权第 000204877 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A5
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00050002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 14,573.42 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：14,573.42 平方米 所在楼层（名义层）：1-2 层 业务编号：202003301100313
附记	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 4 月 2 日

一期A6库

权证号	渝（2020）巴南区不动产权第 000204911 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A6
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 13,874.74 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：13,874.74 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：202003301100319
附记	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 4 月 2 日

一期门卫1

权证号	渝（2020）巴南区不动产权第 000205209 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号门卫 1
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00170001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 32.08 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：32.08 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：202003301100407
附记	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 4 月 2 日

一期门卫2

权证号	渝（2020）巴南区不动产权第 000205262 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号门卫 2
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00180001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 30.25 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：30.25 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：202003301100428
附记	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 4 月 2 日

二期B1库

权证号	渝（2018）巴南区不动产权第 000259430 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-1
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 15,474.47 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：15,474.47 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：201803211100712
附记	土地用途为物流仓储建设用地
登记机构	/
登记日期	/

二期B2库

权证号	渝（2018）巴南区不动产权第 000259619 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-2
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 21,067.87 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：21,067.87 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：201803211100740
附记	土地用途为物流仓储建设用地
登记机构	/
登记日期	/

二期B3库

权证号	渝（2018）巴南区不动产权第 000260089 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-3
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00100001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 18,406.46 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：18,406.46 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：201803211100806
附记	土地用途为物流仓储建设用地
登记机构	/
登记日期	/

二期B4库

权证号	渝（2018）巴南区不动产权第 000308763 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地 31 号 B-4
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00090001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 19,072.60 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：19,072.60 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：201804031100628
附记	土地用途为物流仓储建设用地
登记机构	/
登记日期	/

二期门卫4

权证号	渝（2018）巴南区不动产权第 000308794 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地 31 号门卫 4
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00160001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 68.7 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：68.7 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：201804031100637
附记	土地用途为物流仓储建设用地
登记机构	/
登记日期	/

三期B5库

权证号	渝（2018）巴南区不动产权第 000269127 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-5
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00110001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 17,594.97 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：17,594.97 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：201803231100454
附记	土地用途为物流仓储建设用地
登记机构	/
登记日期	/

三期B6库

权证号	渝（2018）巴南区不动产权第 000257447 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-6
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00120001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 20,882.82 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：20,882.82 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：201803211100407
附记	土地用途为物流仓储建设用地
登记机构	/
登记日期	/

三期B7宿舍楼

权证号	渝（2018）巴南区不动产权第 000308859 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-7
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00130003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 8,758.36 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：8,127.32 平方米 所在楼层（名义层）：1-6 层 业务编号：201804031100665 该房屋用途第 1 层为其他，2-6 层为集体宿舍。 该房为配套修建的集体宿舍、食堂
附记	土地用途为物流仓储建设用地
登记机构	/
登记日期	/

三期B9宿舍楼

权证号	渝（2018）巴南区不动产权第 000270515 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地 33 号 B-9
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00140001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/集体宿舍
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 8,077.79 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：8,077.79 平方米 所在楼层（名义层）：1、2、3、4、5、6、7、8 层 业务编号：201803231100861
附记	土地用途为物流仓储建设用地
登记机构	/
登记日期	/

三期门卫3

权证号	渝（2018）巴南区不动产权第 000270851 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地 33 号门卫 3
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00150001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他
面积	共有宗地面积 377,003.00 ㎡/房屋建筑面积 74.36 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 2 月 27 日 止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：74.36 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：201803231100963
附记	土地用途为物流仓储建设用地
登记机构	/
登记日期	/

3.5.5 估价对象概况

3.5.5.1 土地实物状况

估价对象坐落于重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号，土地使用权面积合计为377,003.00平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东临华南路，南临环道路东段，西临东城大道南段，北临桂花坪路。估价对象所占用地块成较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

3.5.5.2 建筑物实物状况

该物业分三期完成建设，于2013-2017年间陆续完工；一期由6栋仓库及2栋配套用房组成，二期由4栋仓库及1栋配套用房组成，三期由2栋仓库、2栋宿舍楼及1栋配套用房组成。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
A1 库	12,581.76	12,564.06	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
A2 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A3 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A4 库	12,578.36	12,564.06	仓库	钢结构	
A5 库	14,573.42	13,874.70	仓库	钢结构	
A6 库	13,874.74	13,874.70	仓库	钢结构	
B-1 库	15,474.47	15,081.43	仓库	钢结构	
B-2 库	21,067.87	21,064.00	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统； 附属设施：配备 1.3 米高双面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
B-3 库	18,406.46	18,406.46	仓库	钢结构	
B-4 库	19,072.60	19,072.60	仓库	钢结构	
B-5 库	17,594.97	17,662.00	仓库	钢结构	
B-6 库	20,882.82	21,008.00	仓库	钢结构	
B-7 库	8,758.36	8,276.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	——
B-9 库	8,077.79	7,359.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	——
门卫 1	32.08	——	门卫	钢混结构	——
门卫 2	30.25	——	门卫	钢混结构	——
门卫 3	74.36	——	门卫	钢混结构	——
门卫 4	68.70	——	门卫	钢混结构	——
合计	**209,539.83**	**207,197.77**	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2022年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.5.5.3 占用情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积207,197.77平方米，于价值时点已出租面积为170,127.95平方米，出租率为82.1%。其中，仓库可出租面积为191,562.77平方米，已出租面积为166,259.09平方米，出租率为86.8%；宿舍楼可出租面积15,635.00平方米，已出租面积为3,868.86平方米，出租率为24.7%。

3.6 价值时点

2022年12月31日

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2022年12月31日，规划用途为工业、集体宿舍及其他用房，实际用途为仓储及配套用房的建筑物所有权价值，及土地用途为仓储用地，土地剩余使用年限为40.2年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.9 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(e) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》

(3) 产权方提供的产权文件复印件等相关资料：

(a) 《不动产权证书》复印件

(b) 《租赁明细表》、《租赁合同》扫描件

(c) 《委托评估函》原件

(d) 《项目情况说明》原件

(e) 产权方《营业执照》复印件

(f) 产权方提供的其他资料

(4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.10 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料后认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.11 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法

通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」仓储物流项目，建筑面积合计为209,539.83平方米，国有建设用地使用权面积为377,003.00平方米，于2022年12月31日之市场价值为人民币502,000,000元（大写人民币伍亿贰佰万元整），楼面单价2,396元/平方米。明细如下：

项目名称	用途	建筑面积（平方米）	估价总值（元）	单价（元/平方米）
普洛斯重庆巴南物流园	仓储物流及配套	209,539.83	502,000,000	2,396

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

3.12 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022	于红	2023.4.7
张秀娟	1120200121	张秀娟	2023.4.7

3.13 协助估价的人员

毕馨文、张艾嘉

3.14 实地查勘日期

二〇二二年八月五日

3.15 估价作业日期

二〇二二年五月十九日至二〇二三年四月七日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号，土地使用权面积合计为377,003.00平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东临华南路，南临环道路东段，西临东城大道南段，北临桂花坪路。估价对象所占用地块成较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

4.1.2 建筑物实物状况分析

4.1.2.1 概况

该物业分三期完成建设，于2013-2017年间陆续完工；一期由6栋仓库及2栋配套用房组成，二期由4栋仓库及1栋配套用房组成，三期由2栋仓库、2栋宿舍楼及1栋配套用房组成。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
A1 库	12,581.76	12,564.06	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
A2 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A3 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A4 库	12,578.36	12,564.06	仓库	钢结构	
A5 库	14,573.42	13,874.70	仓库	钢结构	
A6 库	13,874.74	13,874.70	仓库	钢结构	
B-1 库	15,474.47	15,081.43	仓库	钢结构	
B-2 库	21,067.87	21,064.00	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统； 附属设施：配备 1.3 米高双面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
B-3 库	18,406.46	18,406.46	仓库	钢结构	
B-4 库	19,072.60	19,072.60	仓库	钢结构	
B-5 库	17,594.97	17,662.00	仓库	钢结构	
B-6 库	20,882.82	21,008.00	仓库	钢结构	

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
B-7 库	8,758.36	8,276.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	——
B-9 库	8,077.79	7,359.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	——
门卫 1	32.08	——	门卫	钢混结构	——
门卫 2	30.25	——	门卫	钢混结构	——
门卫 3	74.36	——	门卫	钢混结构	——
门卫 4	68.70	——	门卫	钢混结构	——
合计	**209,539.83**	**207,197.77**	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2022年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.2.2 占用情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积207,197.77平方米，于价值时点已出租面积为170,127.95平方米，出租率为82.1%。其中，仓库可出租面积为191,562.77平方米，已出租面积为166,259.09平方米，出租率为86.8%；宿舍楼可出租面积15,635.00平方米，已出租面积为3,868.86平方米，出租率为24.7%。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.5.4

4.1.4 区位状况分析

估价对象位于重庆巴南公路物流基地内，基地内先后有普洛斯、京东、顺丰等商贸物流龙头项目进驻，产业聚集度较高，产业氛围浓厚。

估价对象周边公共服务配套设施较为完善，区域内有西南大学华南城中小学等教育配套，有重庆华盛奥特莱斯、华南城五金机电展示交易中心等商业配套，有重庆工会医院、重庆市巴南区南彭卫生院等医疗配套以及中国邮政储蓄银行等金融机构。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积207,197.77平方米，于价值时点已出租面积为170,127.95平方米，出租率为82.1%。其中，仓库可出租面积为191,562.77平方米，已出租面积为166,259.09平方米，出租率为86.8%；宿舍楼可出租面积15,635.00平方米，已出租面积为3,868.86平方米，出租率为24.7%。

根据产权方提供资料，截至价值时点2022年12月31日，估价对象签约租户共计16个，计租方式均为固定租金及管理费。

4.2.1 当期收入分析

4.2.1.1 租金收入

截至价值时点，估价对象日租金收入（不含增值税）约为7.59万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均租金为0.45元/平方米/天。

4.2.1.2 管理费收入

截至价值时点，估价对象日管理费收入（不含增值税）约为3.26万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均管理费为0.19元/平方米/天。

4.2.2 历史三年收入

根据产权方提供的《项目情况说明》及相关资料，估价对象近三年出租率、营业收入、税金及附加、物业管理费、调整后运营净收益等情况如下：

年份	2022 年	2021 年	2020 年
出租率	78.4%	83.4%	76.7%
营业收入（元）	37,576,271.65	38,905,849.43	37,480,374.10
税金及附加（元）	7,618,504.50	7,595,425.93	7,853,697.07
物业管理费（元）	5,451,024.48	5,600,301.09	5,351,022.12
调整后运营净收益（元）	24,506,742.67	25,710,122.41	24,275,654.91

备注：

1. 出租率均为全年平均出租率；

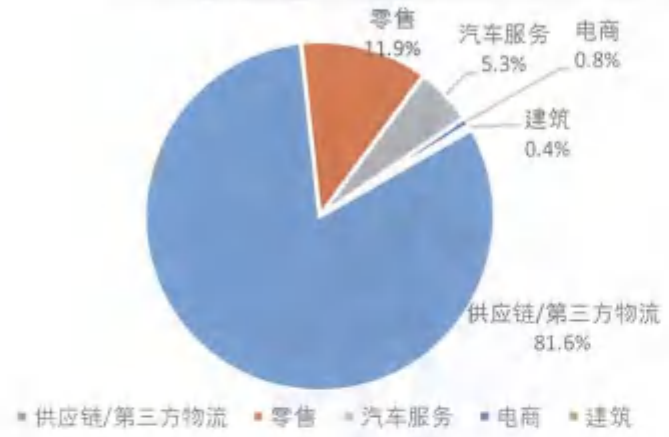
2. 营业收入、税金及附加、物业管理费摘自产权方提供之《审计报告》附注及利润表补充资料；

3. 上表中调整后运营净收益=营业收入-税金及附加-物业管理费，本次估价运营净收益=运营收入（不含增值税）- 运营支出 - 非运营支出 - 资本性支出，与上表中调整后运营净收益口径有所差异，特此提醒报告使用者注意。

4.2.3 租户结构分析

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象签约租户共计16个，行业涵盖供应链/第三方物流、零售、汽车服务及电商等。租户行业比例（按租户面积统计）请见下图：

本项目租户行业配比



根据产权方提供的资料，按租赁面积排名，估价对象租户前五名排序请见下表：

序号	承租方	租赁面积	租赁期限	租赁日期	
		(平方米)	(年)	起始日期	终止日期
1	租户 1	9,124.16	2.0	2022/1/1	2023/12/31
		7,338.46	2.0	2022/1/1	2023/12/31
		16,631.47	2.0	2022/1/1	2023/12/31
		4,270.00	2.0	2022/1/1	2023/12/31
		1,352.97	2.0	2022/1/1	2023/12/31
		13,803.34	2.0	2022/1/1	2023/12/31
2	租户 2	8,645.33	0.1	2022/12/15	2023/1/7
		13,521.98	0.1	2022/12/28	2023/2/15
		8,599.84	0.1	2022/12/28	2023/2/15
		4,569.42	0.1	2023/1/6	2023/2/15
		177.48	0.1	2022/12/28	2023/2/15
3	租户 3	1,116.00	0.4	2023/1/1	2023/5/31
		1,358.64	0.4	2023/1/1	2023/5/31
		2,715.35	0.4	2023/1/1	2023/5/31
		1,000.00	0.4	2023/1/1	2023/5/31
		2,192.21	0.4	2023/1/1	2023/5/31
		5,691.92	4.0	2019/6/1	2023/5/31
		88.74	2.0	2021/6/1	2023/5/31
4	租户 4	4,197.33	1.6	2022/9/1	2024/3/31

序号	承租方	租赁面积 (平方米)	租赁期限 (年)	租赁日期 起始日期	租赁日期 终止日期
		2,057.45	5.8	2018/7/1	2024/3/31
		6,940.60	6.2	2018/2/1	2024/3/31
5	租户5	10,517.53	1.6	2021/9/1	2023/3/31
		390.00	1.6	2021/9/1	2023/3/31
		550.00	1.6	2021/9/1	2023/3/31
		1,320.00	1.6	2021/9/1	2023/3/31

4.2.4 租期分析

估价对象租赁协议的租赁年期在1年内（含1年）的租约占总租约面积的34%，租赁年期在1-3年（含3年）的租约占总租约面积的52%，租赁年期在3-5年（含5年）的租约占总租约面积的9%，租赁年期在5年以上的租约占总租约面积的5%。

租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。

下表载列截至2022年12月31日，未来到期的租约详情：

期间	租约到期面积 (平方米)	占已出租面积的百分比 (%)
2023	128,553.82	75.6%
2024	33,471.49	19.7%
2025	8,102.64	4.7%
合计	**170,127.95**	**100%**

4.3 市场背景分析

4.3.1 城市经济运行状况

重庆，简称“渝”，地处中国内陆西南部，东邻湖北、湖南，南靠贵州，西接四川，北连陕西，是长江上游地区的经济、金融、科创、航运和商贸物流中心，国家物流枢纽，西部大开发重要的战略支点、“一带一路”和长江经济带重要联结点。截至2022年底，下辖26个区、8个县、4个自治县，总面积8.24万平方千米，全市常住人口3,213.3万人，比上年末增加0.9万人。

重庆是国务院批复确定的国家重要的中心城市之一，也是长江上游地区经济中心、国家重要先进制造业中心、西部金融中心、西部国际综合交通枢纽和国际门户枢纽。重庆经济建设基本形成大农业、大工业、大交通、大流通并存的格局，是西南地区和长江上游地区最大的经济中心城市。2022年，重庆市实现地区生产总值29,129.03亿元，比上年增长2.6%。其中，第一产业实现增加值2,012.05亿元，增长4.0%；第二产业实现增加值11,693.86亿元，增长3.3%；第三产业实现增加值15,423.12亿元，增长1.9%。同时，重庆市规模以上工业增加值同比增长3.2%，固定资产投资额同比增长0.7%，社会消费品零售总额同比下降0.3%。

《重庆市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，“十四五”时期，重庆以建成高质量发展高品质生活新范例为统领，在全面建成小康社会基础上实现新的更大发展，努力在推进新时代西部大开发中发挥支撑作用，在共建“一带一路”中发挥带动作用，在推进长江经济带绿色发展中发挥示范作用。成渝地区双城经济圈经济实力、发展活力、国际影响力大幅提升，支撑全国高质量发展的作用显著增强。展望2035年，实力雄厚、特色鲜明的成渝地区双城经济圈将建成，它将成为具有国际影响力的活跃增长极和强劲动力源；重庆“三个作用”发挥更加突出，进入现代化国际都市行列，综合经济实力、科技实力大幅提升，经济总量和居民人均可支配收入较2020年翻一番以上，人均地区生产总值超过2万美元。

经济运行指标	2018	2019	2020	2021	2022
地区生产总值（亿元）	21,589	23,606	25,003	27,894	29,129
实质 GDP 增长率	6.0%	6.3%	3.9%	8.3%	2.6%
人均 GDP（元）	68,460	74,337	78,294	86,879	90,663
第一产业增加值（亿元）	1,379	1,552	1,804	1,922	2,012
第二产业增加值（亿元）	8,842	9,392	9,970	11,185	11,694
第三产业增加值（亿元）	11,368	12,662	13,268	14,787	15,423
工业增加值（亿元）	6,268	6,552	6,991	7,889	8,276
社会消费品零售总额（万亿元）	1.07	1.16	1.18	1.40	1.39
进口额（亿元）	1,827	2,080	2,326	2,832	2,913
进口额增速	12.5%	13.8%	11.9%	21.7%	2.9%
出口额（亿元）	3,395	3,713	4,187	5,168	5,245
出口额增速	17.7%	9.4%	12.8%	23.4%	1.5%
消费者物价指数	2.0%	2.7%	2.3%	0.3%	2.1%
常住人口（万人）	3,163	3,188	3,209	3,212	3,213
常住人口增速	0.6%	0.8%	0.7%	0.1%	0.0%
全体居民人均可支配收入（元）	26,386	28,920	30,824	33,803	35,666
全体居民人均可支配收入增速	9.2%	9.6%	6.6%	9.7%	5.5%
全体居民人均消费支出（元）	19,248	20,774	21,678	24,598	25,371
全体居民人均消费支出增速（元）	7.5%	7.9%	4.4%	13.5%	3.1%

数据来源：重庆市统计局

4.3.2 仓储物流市场相关政策

《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市支持口岸物流高质量发展若干政策的通知》

渝府办发〔2021〕78号

- 对自建仓储设施设立国际物流分拨中心，且年进出口额达50亿元的企业，按仓储设施建设总投资1%一次性奖励，单个企业上限500万元；对租用标准化仓库设立国际物流分拨中心的企业，根据租用面积和年进出口额，按每平方米每月5-10元给予奖励，奖励期限不超过3年。
- 对市级物流重点项目减免城市基础设施配套费和防空地下室易地建设费，执行至2023年底。
- 支持冷链物流体系建设。支持采购合规冷藏车，按不超过4万元/台奖励。支持对已有冷藏车进行信息化改造，按不超过0.2万元/台奖励。支持冷链物流节点信息化改造，根据节点类型按不超过30万元/个奖励。支持制定冷链物流国家、行业、地方、团体标准，根据标准类型按不超过30万元/个奖励。支持冷链物流示范区、示范项目建设。
- 支持物流主体培育。对在渝设立总部、网络货运平台的全球物流企业100强、中国物流企业50强以及在渝设立分拨中心的市场主体，根据年度结算量，按100万-500万元/户给予年度奖励，最长不超过3年。重庆物流企业首次被评为全球物流100强的，按500万元/户给予一次性奖励；首次被评为中国物流50强、重庆物流50强的，根据名次排位按5万-100万元/户给予一次性奖励；首次被评为5A级物流企业的，按50万元/户奖励。对入选国家物流枢纽建设名单、评为国家级示范物流园区的园区运营主体，分别按300万元、100万元给予一次性奖励。

4.3.3 仓储物流行业发展规划

2018年，国家发布的物流枢纽布局和建设规划，明确将重庆布局为陆港型、港口型、空港型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽承载城市。重庆已初步建成以重庆为中心，立足西部、辐射全国，东南西北四个方向互联互通、铁公水空多式联运的国际物流通道体系。展望未来，新时代西部大开发，为中西部地区创造了物流业提升发展的新机遇，重庆市物流业蓬勃发展的势头良好。

《重庆市现代物流业发展“十四五”规划（2021-2025年）》

渝府办发〔2021〕157号；发文日期：2022年1月19日

十四五期间，重庆将适度超前布局建设物流设施，精准提升设施网络功能，着力推动出海出境大通道建设，统筹物流基础设施、服务平台和服务组织体系构建，统筹各类国家物流枢纽建设，全面提升现代物流系统性发展能力和综合发展效率效益，成为服务共建“一带一路”、长江经济带发展、西部陆海新通道建设、成渝地区双城经济圈建设的重要物流枢纽城市。

1. 完善空间布局

结合全市生产力布局和综合交通体系规划，聚焦打造国内大循环的战略支点、国内国际双循环的战略枢纽，构筑“一核一环一带两片区、六通道（即“4＋2”物流通道）五枢纽多节点”的现代物流体系空间结构。

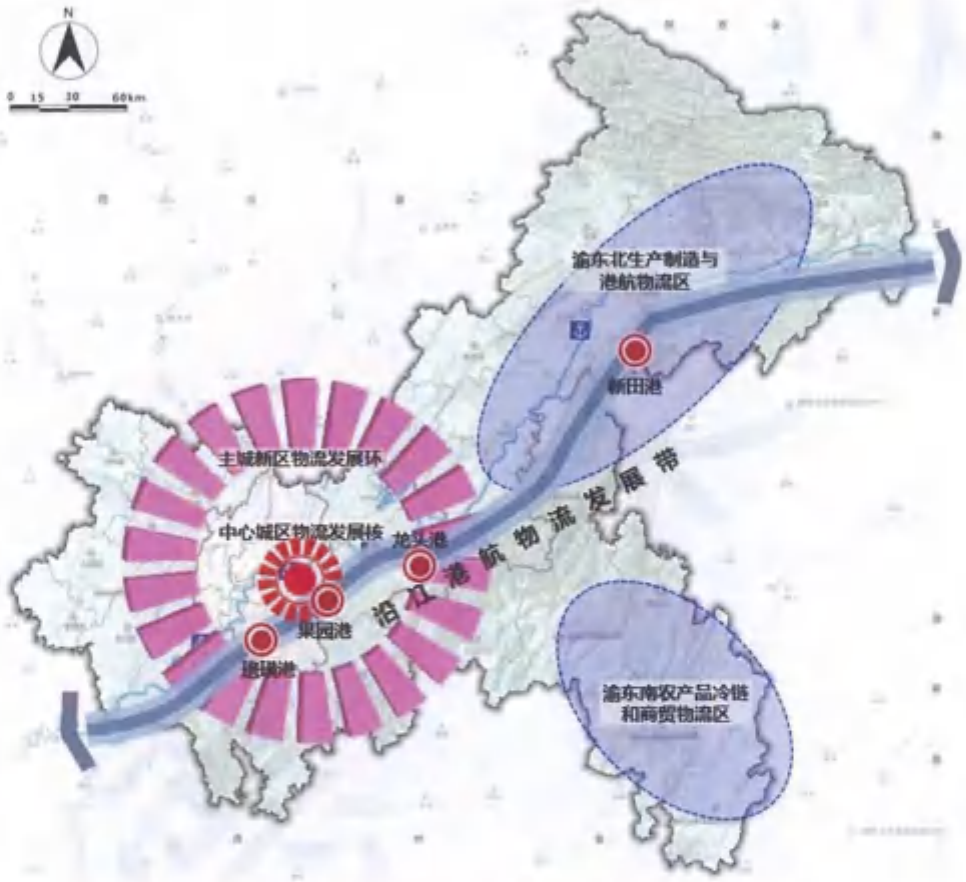
- 一核一环一带两片区

一核：主城都市区中心城区物流发展核，通过整合港口、铁路港和空港资源，大规模承载面向“一带一路”、长江经济带和西部陆海新通道的国际物流组织、区域物流分拨配送组织和制造业供应链物流组织，打造国际化物流和运营组织中心。

一环：围绕主城都市区的主城新区物流发展环，以承接中心城区产业和物流转移为重点，发展以制造物流、商贸物流、冷链物流、港口物流、区域分拨配送物流为核心，并面向中心城区、渝东北三峡库区城镇群、渝东南武陵山区城镇群以及四川、贵州等周边省市进行商品配送的物流发展环。

一带：围绕长江沿线，整合港口资源，实现港口物流与后方产业联动，引领重庆临港产业转型发展，形成沿江港航物流发展带。

两片区：围绕渝东北三峡库区城镇群、渝东南武陵山区城镇群，形成以制造业、商贸流通业、农产品冷链物流等为核心的物流组团，并面向中心城区开展工业品和优质农产品的物流配送，打造渝东北生产制造与港航物流区、渝东南农产品冷链和商贸物流区。渝东北三峡库区城镇群以万州为核心，面向四川、湖北等省进行大宗原材料辐射和多式联运组织。渝东南武陵山区城镇群以黔江、秀山为核心，面向贵州北部和湖南西北部进行电商快递和商贸物流辐射。



重庆市现代物流业空间格局示意图

- “4＋2”物流通道布局

加快构建畅通国内国际双循环的战略通道，建设形成“4＋2”物流通道，引领内陆开发开放，为加快形成陆海内外联动、东西双向互济开放格局作出新贡献。

4条国际物流通道：面向“一带一路”、长江经济带、西部陆海新通道建设，构筑西部陆海新通道、亚欧国际物流通道、沿江综合立体物流通道、国际航空网络通道4条国际物流通道。

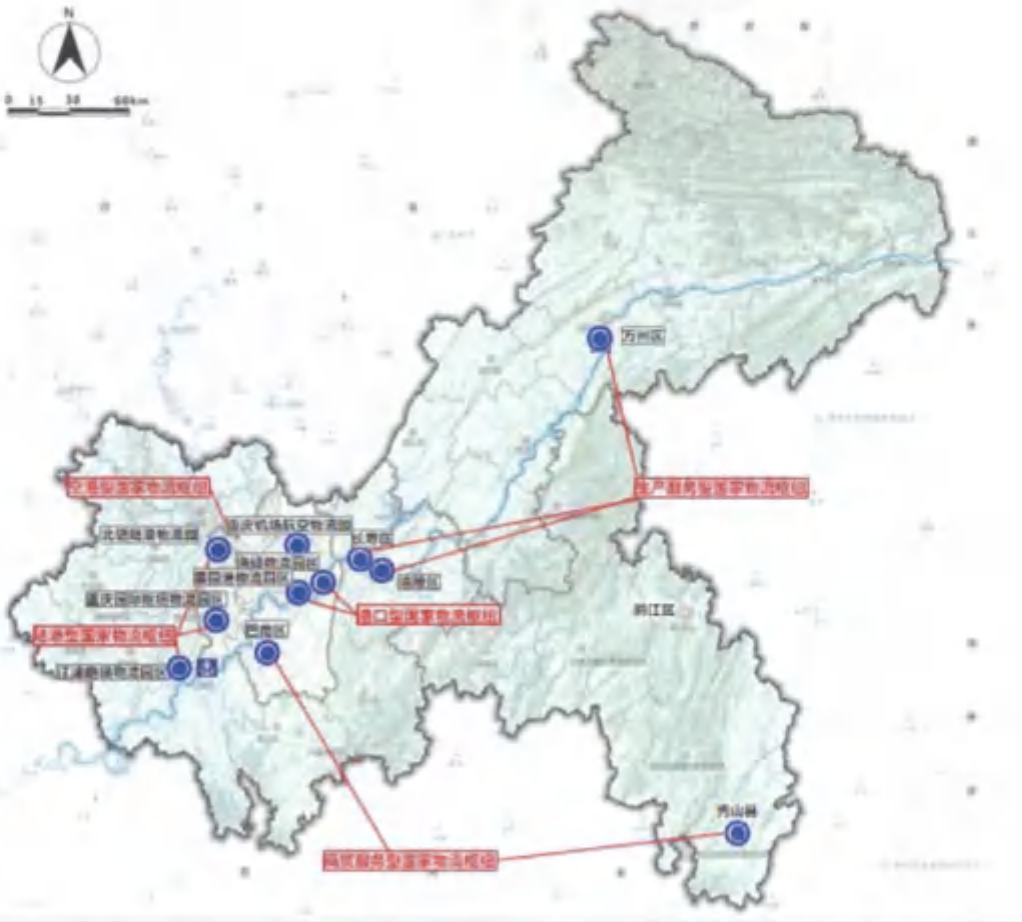
2条国内陆空物流通道：面向京津冀城市群、粤港澳大湾区消费需求，构筑对接京津冀城市群陆空物流通道、粤港澳大湾区陆空物流通道2条国内陆空物流通道。

- “五枢纽多节点”物流设施布局

依据城市空间布局、存量基础设施等，统筹考虑国家重大战略实施以及对外物流大通道建设基本格局，构建形成“五枢纽多节点”物流设施网络格局，奠定融入全国、全球物流体系的物流设施网络基础。

五枢纽：在两江新区、万州、涪陵、沙坪坝、北碚、巴南、长寿、江津、秀山等区县布局港口型、陆港型、空港型、生产服务型、商贸服务型五大国家物流枢纽。

多节点：在黔江、合川、永川、涪陵、南川、綦江—万盛、长寿、大足、铜梁、潼南、荣昌、梁平、武隆、璧山、丰都、垫江、忠县、云阳、巫山等区县建设市级物流园区节点或城乡配送中心。



重庆国家物流枢纽布局示意图

2. 提升市域物流设施服务能级

以国家物流枢纽为引领、市级物流园区为支撑、城乡配送中心为补充，重构全市物流枢纽网络体系，提高国家物流枢纽干线通道物流组织规模，强化区域分拨集散功能，加强与其他国家物流枢纽之间的网络衔接与功能协同。

3. 畅通出海出境大通道

统筹铁公水空多式联运和区域协同联动，加快建设出海出境大通道。以辐射欧洲、中亚、东南亚、海上丝绸之路沿线等为主要方向，以国际铁路联运、江海联运、铁海联运、航空物流等为主要组织方式，打造西部陆海新通道、亚欧国际物流通道、沿江综合立体物流通道、国际航空网络通道4条国际物流通道；以辐射内需市场为目标，加强与京津冀城市群、粤港澳大湾区的陆空联系，打造2条国内陆空物流通道。

4. 建设物流运营组织平台

提升国际物流要素组织能力、现代化国际供应链智慧化水平，加速资源要素集聚，强化通道运营组织中心能级，形成强大的跨区域中转、集散和分拨功能，提高重庆在国际供应链中的地位。

5. 带动现代产业集聚发展

紧密衔接电子、汽车摩托车、装备制造、消费品、材料等产业，积极打造国家物流枢纽经济示范区，推动实体经济提质增效，促进物流业与制造、商贸、金融、农业等产业融合，带动先进制造业集聚，支撑现代服务业高质量发展，塑造具有国际竞争力的开放型产业集群，支撑建设中西部地区开放型经济高地

《共建成渝地区双城经济圈口岸物流体系实施方案》

渝府办发〔2022〕24号；发文日期：2022年2月23日

为高质量推进成渝地区双城经济圈口岸物流体系建设，营造良好口岸物流发展环境，提高合作质量和发展水平，根据《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》，制定本方案。

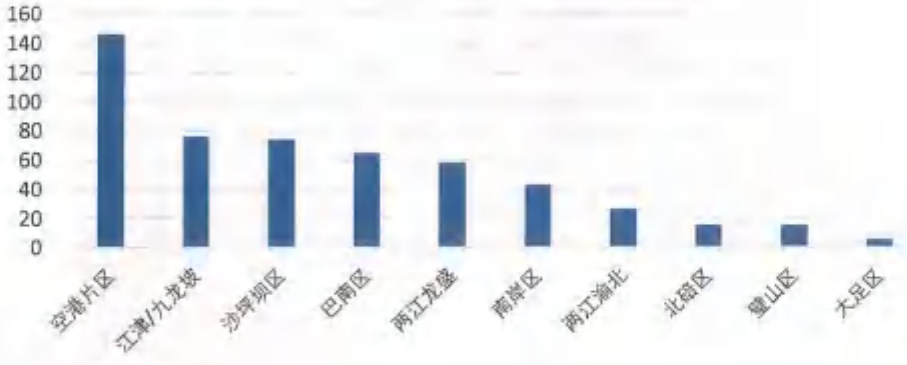
本方案主要目标为：全面优化区域协同发展环境，畅通西部陆海新通道、中欧班列、沿江综合立体物流通道、国际航空网络通道等物流通道，通过空间布局、口岸服务、基础设施、运营组织协同共建，促进区域口岸物流降本增效，打造高度一体化的成渝地区双城经济圈现代口岸物流体系。力争到2025年，川渝两地社会物流总额达到14万亿元，社会物流总费用与地区生产总值比率较2020年降低1个百分点左右，5A级物流企业总数达到20家，创建2个及以上国家物流枢纽经济示范区。

4.3.4 仓储物流市场分析

4.3.4.1 市场存量及分布

截至2022年年末，重庆市区域内高标准物流仓储物业存量约为525.6万平方米，主要聚集区在空港区域、江津/九龙坡、沙坪坝区（重庆国际物流枢纽园区）、巴南区（南彭公路物流基地）及两江龙盛，主要租户类型为电商、第三方物流及制造业等。其中，空港区域高标仓存量约为146万平方米，江津/九龙坡高标仓存量约为76万平方米，沙坪坝区标仓存量约为74万平方米，三地合计占全市高标仓存量面积近六成。

2022年重庆市高标仓存量及分布 单位：万平方米



数据来源：戴德梁行

4.3.4.2 市场未来供应及分布

重庆市作为西部重要物流枢纽城市，近年有充足的仓储用地供应，高标仓项目在2019-2021年间迎来一段集中供应时期，3年间入市面积超250万平方米，2022年供应大幅减缓，全年入市面积仅为17万平方米。未来供应方面，2023年至2024年预计仅有5个项目新增入市，入市总建筑面积约为33万平方米，全部位于空港片区与巴南区。从物流开发商类型来看，京东及顺丰开发建设的以自用为主的物流园区约15万平方米，市场化运营商的新增供应面积约为18万平方米。

重庆市高标仓部分未来供应项目统计

项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付年份
京东亚洲一号重庆巴南物流园二期	京东	巴南区	80,000	2024 年
霍氏百利威（重庆）国际电子商务产业园（二期）	百利威	巴南区	40,000	2023 年

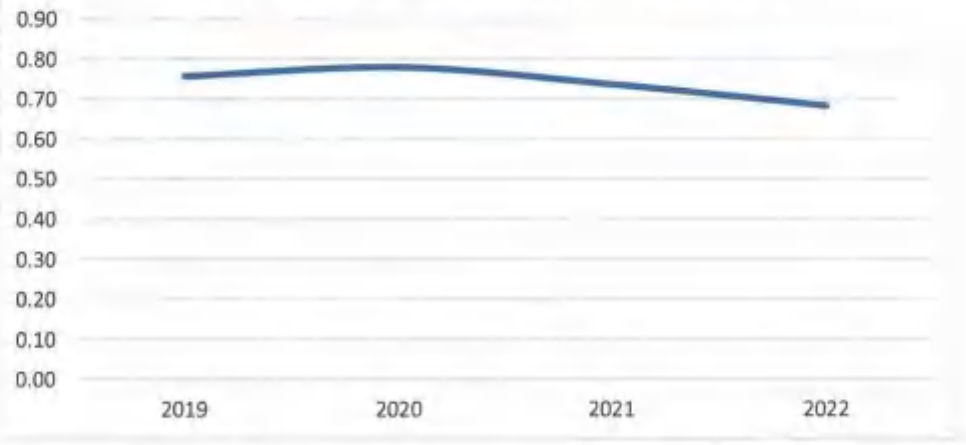
项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付年份
嘉民重庆空港物流中心南（二期）	嘉民	空港	30,000	2024 年
普洛斯重庆江北机场物流园	普洛斯	空港	105,000	2023 年
顺丰西南运营总部一期快件分拨中心	顺丰	空港	74,000	2024 年

数据来源：戴德梁行

4.3.4.3 市场租金及增长率

重庆市高标仓市场在2019-2021年间在短期内迎来较大量供应，3年间入市面积超250万平方米。受供应量及近年疫情影响，重庆制造业和供应链仓库租赁需求有所减弱，空置面积去化承压，短期供大于求致使租金议价空间增大，全市平均租金呈现下降趋势，至2022年全年约为0.68元/平方米/天（含物业费不含税，下同）。进入2022年，重庆市高标仓新增供应释放速度已呈现放缓趋势，2022年入市面积仅为17万平方米，供大于求的情况预计将于短期内扭转。随着疫情逐渐改善，电商、零售、三方物流及制造业需求稳定增长，且未来新增供应量较为有限，现有空置面积将稳步去化，带动租金逐步回升。

2019-2022年重庆市高标仓平均租金 单位：元/平方米/天

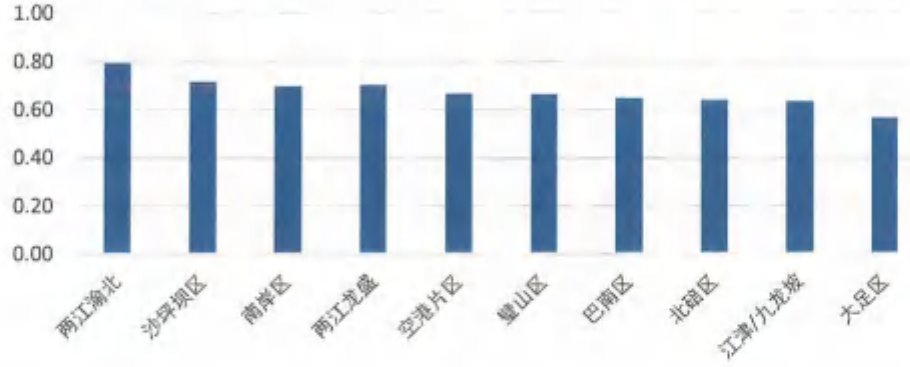


数据来源：戴德梁行

具体到各子市场来看，两江渝北片区需求较为稳定，2022年平均租金约为0.79元/平方米/天，沙坪坝及空港片区作为重庆市高标仓主要聚集区，平均租金分别约在0.72元/平方米/天以及0.67元/平方米/天左右，巴南区平均租金约为0.65元/平方米/天。巴南公路物流基地作为重庆市承接公铁水多式联运的重要平台和西部

陆海新通道建设的重要载体，随着综合物流产业、电商、国际贸易及新发地农产品等专业市场集群在巴南区内逐步发展，可带动未来仓储需求的提升，区域内租金仍有一定增长空间。

2022年重庆市高标仓各子市场平均租金 单位：元/平方米/天

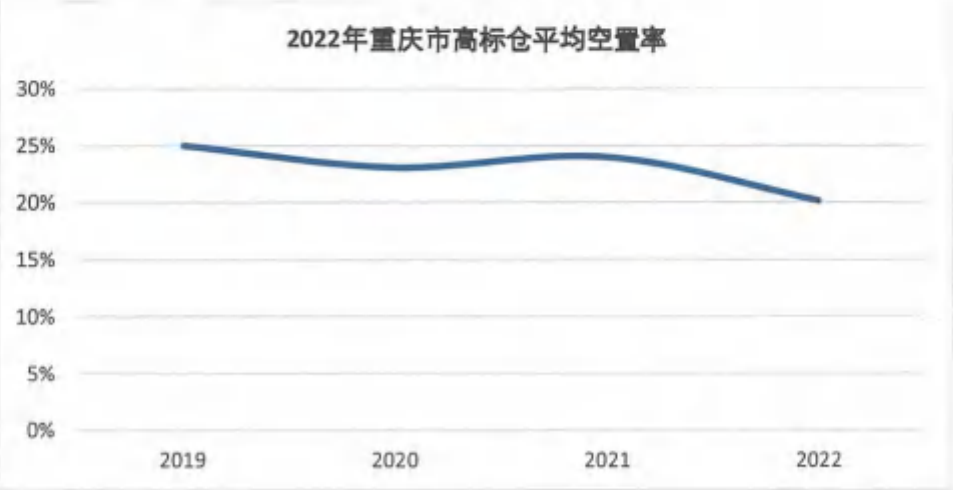


数据来源：戴德梁行

4.3.4.4 市场空置率

受2019-2021年重庆市高标仓大量供应的影响，重庆市高标仓空置率水平较高，2021年至2022年租赁需求逐步从疫情中回暖，且2022年供应放缓，全市平均空置率整体呈现波动下降趋势，至2022年年末约为20%。未来新增供应量较为有限，预计随着空置面积稳步去化，空置率也将逐步下降。

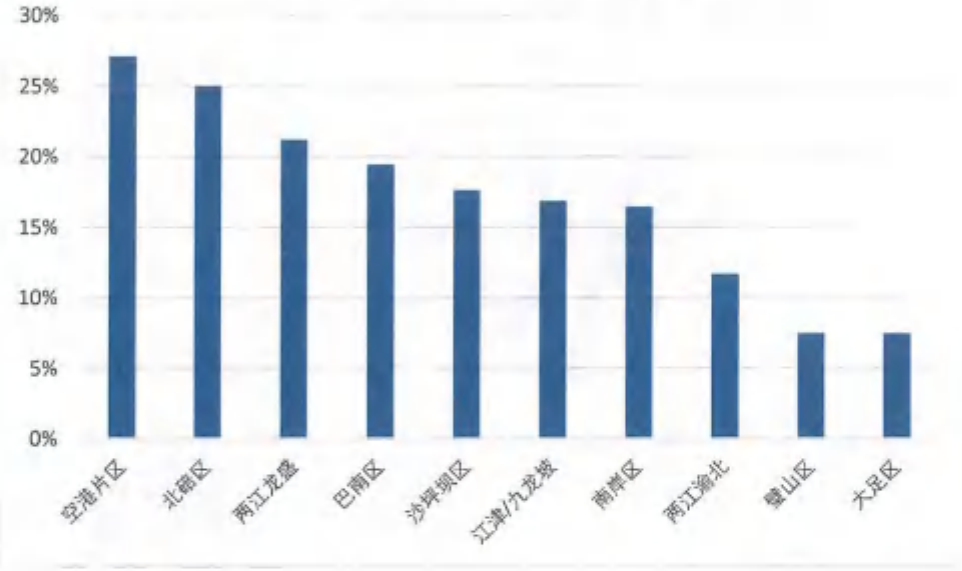
2022年重庆市高标仓平均空置率



数据来源：戴德梁行

各子市场中，空港区域空置率最高，达27%。北碚区产业较弱且区位优势不明显，空置率次高，达25%。两江龙盛的空置率约为21%。其他子市场空置率多为10%-20%，其中巴南区空置率约为20%。

2022年重庆市高标仓各子市场平均空置率



数据来源：戴德梁行

4.3.4.5 仓储物流子市场概况

重庆市高标仓主要聚集区包括空港区域、江津/九龙坡、沙坪坝区（重庆国际物流枢纽园区）、巴南区（南彭公路物流基地）及两江龙盛。各主要子市场概况如下：

空港片区子市场	
库存量	146.1 万平方米
空置率	约 27%
平均租金	0.64-0.82 元/平方米/天
开发商	安博、菜鸟、丰树、嘉民、领盛、平安、普洛斯、宝湾、新宜、万纬
主要项目	普洛斯空港物流园、重庆安博空港物流园、菜鸟网络重庆空港物流园、嘉民重庆空港物流中心、领盛 Logiport 重庆空港物流园等
主要租户	顺丰、中通、百胜、京东等

江津/九龙坡子市场	
库存量	76.5 万平方米
空置率	约 17%
平均租金	0.61-0.76 元/平方米/天
开发商	宝湾、保利、丰树、熠跃、深国际、远洋、德邦、宇培
主要项目	重庆九龙坡西彭宝湾物流园、宇培重庆物流园、中艺莱佛士物流园等
主要租户	顺丰、天地华宇、德邦、制造业租户等
沙坪坝区子市场	
库存量	73.9 万平方米
空置率	约 18%
平均租金	0.69-0.76 元/平方米/天
开发商	普洛斯、丰树、安博、远洋、嘉民、维龙
主要项目	普洛斯重庆跨境贸易物流基地、民昭重庆西部金融物流园、安博重庆西部国际物流中心、嘉民西部物流中心、丰树重庆跨境物流园等
主要租户	发网、钱大妈、百世等
巴南区子市场	
库存量	64.9 万平方米
空置率	约 20%
平均租金	0.53-0.69 元/平方米/天
开发商	京东、普洛斯、百利威、顺丰、远致达
主要项目	重庆巴南京东亚洲一号(一期）、普洛斯巴南物流园、重庆顺丰丰泰产业园等
主要租户	京东、中国物流等
两江龙盛子市场	
库存量	58.2 万平方米
空置率	约 21%
平均租金	0.66-0.73 元/平方米/天
开发商	安博、丰树、嘉民、民生、普洛斯
主要项目	安博重庆两江新区物流中心、丰树重庆两江综合物流园、嘉民两江物流中心、普洛斯两江物流园等
主要租户	民生物流、重庆巴安供应链、重庆特恩物流等

数据来源：戴德梁行

4.3.4.6 周边竞品项目分析



周边竞品项目分布

竞品一：顺丰丰泰产业园·重庆		
项目位置	重庆市巴南区环道东路 6 号	
开发商	顺丰	
土地面积	约 94,000 平方米	
建筑面积	约 97,000 平方米	
物业类型	1 栋单层仓库及 2 栋双层仓库	
建成时间	2020 年	
层高（净高）	一层：9.5 米，二层 7.8 米	
承重	一层：3 吨/平方米，一层：2.5 吨/平方米	
平均租金	约 0.65-0.69 元/平方米/天（含管理费不含税）	
出租率	约 85%-90%	
主要租户	第三方物流	
周边交通	距离重庆江北国际机场直线距离约 44 公里，驾车约 50 分钟；距离重庆西站直线距离约 27 公里，驾车约 35 分钟。	

项目简介	重庆顺丰丰泰产业园位于重庆南彭公路物流基地（国家级战略平台），园区占地约 141 亩，总建筑面积约 9.7 万平方米，是集智能仓储、冷链及供应链配套、商务生活为一体的综合型仓储物流服务基地。
竞品二：普洛斯（重庆）国际物流港	
项目位置	重庆市巴南区宏洋路 176 号
开发商	普洛斯
土地面积	约 226,000 平方米
建筑面积	约 57,000 平方米
物业类型	3 栋单层仓库
建成时间	2018 年
层高（净高）	9 米
承重	3 吨/平方米
平均租金	约 0.65-0.70 元/平方米/天（含管理费不含税）
出租率	约 50%-60%
主要租户	电商
周边交通	距离重庆江北国际机场直线距离约 44 公里，驾车约 50 分钟；距离重庆西站直线距离约 27 公里，驾车约 35 分钟。
项目简介	普洛斯（重庆）国际物流港竣工于 2018 年 8 月，位于重庆巴南区东城大道西侧，绕城高速南侧，百合立交处，可租赁面积约 57,000 平方米，包括三栋单层仓库及一栋 4 层综合楼。
竞品三：京东亚洲一号重庆巴南物流园（二期）	
项目位置	重庆市巴南区盛保路南侧
开发商	京东
土地面积	约 200,000 平方米
建筑面积	共约 108,000 平方米，其中一标段建筑面积为 28,000 平方米，二标段规划建筑面积为 80,000 平方米
物业类型	——
建成时间	一标段于 2022 年完工，二标段预计于 2024 年完工



周边交通	距离重庆江北国际机场直线距离约 44 公里，驾车约 50 分钟；距离重庆西站直线距离约 27 公里，驾车约 35 分钟。
项目简介	——
竞品四：星氏百利威（重庆）国际电子商务产业园（二期）	
项目位置	重庆市巴南区天洋路
开发商	百利威
土地面积	——
规划建筑面积	约 40,000 平方米
物业类型	——
预计建成时间	2023 年
周边交通	距离重庆江北国际机场直线距离约 44 公里，驾车约 50 分钟；距离重庆西站直线距离约 27 公里，驾车约 35 分钟。
项目简介	——

4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳利用是指不动产估价要以不动产的最高最佳利用为前提。最高最佳利用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为仓储用地，上盖建筑物规划用途为工业、集体宿舍及其他用房，实际用途为仓储及配套用房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

估价对象地处重庆巴南公路物流基地内，仓储物流集聚度较高，产业氛围好，公共配套设施较完备，对国际物流供应链、电商及零售等企业有一定吸引力，估价对象周边对外、对内交通较好，土地用途为仓储用地，房屋证载用途为工业、集体宿舍及其他用房，实际用途为仓储及配套用房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳利用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，此方法在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳利用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状价值大于重新立项新建的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为仓储用地，房屋证载用途为工业、集体宿舍及其他用房，实际用途为仓储及配套用房，估价对象符合最高最佳利用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.5 估价方法适用性分析

4.5.1 估价方法适用性分析及定义

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬率或后

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
	较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。
估价方法	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
应用的前提条件	类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。			的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

4.5.2 估价方法的选择

根据《资产评估法》的相关规定，评估人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法外，应当选择两种以上评估方法。根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

仓储物流基础设施作为投资人最关注的资产类别之一，在国内有活跃的交易市场，但由于仓储物流基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故不采用比较法作为本次估价的评估方法。

估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故不采用成本法作为本次估价的评估方法。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法作为本次估价的评估方法。

4.5.3 应用收益法评估的步骤

估价人员在认真分析所掌握的资料后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

应用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.6 估价测算过程

4.6.1 运营收入

4.6.1.1 租约限制

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积207,197.77平方米，于价值时点已出租面积为170,127.95平方米，出租率为82.1%。对于已出租物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外按照市场租金水平计算租金收入。对于空置部分按照市场租金水平计算租赁收入。

4.6.1.2 市场租金

正常客观情况下仓储物流市场租金采用比较法求取。

确定高标仓市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。具体计算过程如下：

- 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似仓储物流项目作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称/坐落			重庆巴南普洛斯物流园	巴南区观音阁路某物流园	巴南区环道东路某物流园	巴南区东城大道某物流园
交易时间			——	2022 年 12 月	2022 年 12 月	2022 年 12 月
交易价格（元/平方米/天）			——	0.67	0.64	0.68
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
不动	区位	区域位置	离城区有一定距离，位置一般	离城区有一定距离，位置一般	离城区有一定距离，位置一般	离城区有一定距离，位置一般

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
产状况	状况	产业聚集度	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度高
		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	邻主干道，通达性好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好
	实体状况	建筑规模	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		租赁面积（平方米）	2,000-5,000 平方米	2,000-5,000 平方米	2,000-5,000 平方米	2,000-5,000 平方米
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构	大跨度钢结构
		楼龄及保养	楼龄较新，保养较好	楼龄新，保养好	楼龄新，保养好	楼龄新，保养好
		配套设施设备	完善	完善	完善	完善
		装饰装修	标准交付	标准交付	标准交付	标准交付
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1层	1层	1层	1层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9-11米	9-11米	9-11米	9-11米
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划



估价对象及可比实例位置

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）			——	0.67	0.64	0.68
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
不动产状况	区位状况	区域位置	1.00	1.00	1.00	1.00
		产业聚集度	1.00	1.00	1.00	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	1.02	1.02	1.02
	实体	建筑规模	1.00	1.00	1.00	1.00
		租赁面积（平方米）	1.00	1.00	1.00	1.00

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	状况	建筑物外观	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	0.98	0.98	0.98
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00
		单层净高	1.00	1.00	1.00	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.00	1.00
	权益状况	规划限制条件（如容积率）	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计			——	1.00	1.00	1.00
修正价格(元/平方米/天)			——	0.67	0.64	0.68

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象的比准单价租金为0.67×33.33%+0.64×33.33%+0.68×33.33%=0.66元/平方米/天（不含增值税、含管理费）。

根据产权方介绍以及提供的《租赁明细表》以及《租赁合同》等资料，估价对象B7宿舍楼租金水平与仓库接近，因此本次估价假设B7宿舍楼与仓库市场租金保持一致；考虑到B9宿舍楼内部装修状态为毛坯，本次估价假设B9宿舍楼市场租金为B7宿舍楼的70%；同时，估价对象一般按照管理费占总租金单价的30%与租户签约，故将比准租金拆分如下：

用途	比准租金单价（元/平方米/天）	比准管理费单价（元/平方米/天）
高标仓	0.46	0.20
宿舍楼 B7 - 简装	0.46	0.20
宿舍楼 B9 - 毛坯	0.33	0.14

备注：上述租金、管理费均不含增值税。

4.6.1.3 租金收入和其他相关参数

➢ 出租率分析

截至价值时点，估价对象签约租户共计16个，出租率82.1%，其中75.6%将于2023年到期，19.7%将于2024年到期，其余4.7%将于2025年到期。

根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。依托着优势产业集聚、位置优越、交通便利，重庆巴南区对物流仓储需求稳定，出租率处于稳定水平，成熟稳定仓储物流项目一般出租率在75%-95%。

本次估价预计估价对象在预测期内出租率为71%-92%。根据估价对象所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前免租期及空闲期等因素存在都有可能带来租金损失。根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，本次估价假设项目每次更新租期时有效的年均免租期及空闲期分别为10天。

➢ 增长率分析

估价对象当前已签约租户租期内租金增长率基本为4%。根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。估价对象及区域内其他可比仓储物流项目签约租户租金增长率一般为2%-4%。

根据估价对象历史运营情况、该区域高标仓的市场状况、市场对标项目的发展经验，预计估价对象预测期内租金及管理费增长率为0%-4%，预测期后至收益期届满的长期年度增长率乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

4.6.2 运营成本分析

估价对象的经营成本及支出如下表所示：

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
增值税	租金增值税	简易征收 5%（一、三期） 一般征收 9%（二期）	本次测算采用签约租金、签约管理费及市场租金、市场管理费均不含增值税，增值税税率仅用于计算附加税（支出中综合管理服务费、物业服务费及保险费按照 6%的税率计算进项税；资本性支出按照 9%的税率计算进项税）
	管理费增值税	6%	
运营支出	综合管理服务费	1.2%	取费基数为运营收入（不含增值税）
	物业服务费	0.0728 元/平方米/天	取费基数为建筑面积
	房产税-从价	70%*1.2%	取费基数为计价部分房产原值

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
非运营支出	房产税-从租	12%	取费基数为租金收入（不含增值税）
	土地使用税	8.0 元/平方米/年	取费基数为土地使用权面积
	保险费	预估费率	财产一切险：建筑物保额 营业中断险：运营收入（不含增值税） 公众责任险：建筑面积
	增值税附加	12%	取费基数为实缴增值税
	印花税	0.10%	取费基数为运营收入（不含增值税）

备注：

1. 根据产权方提供的《项目情况说明》等资料，估价对象将由普洛斯投资（上海）有限公司统一提供综合管理服务，并签订服务协议，服务协议约定费用为综合租金收入（“综合租金收入”系指租约项下租户应付的租金和物业管理服务费的不含税金额）的1.2%。

2. 根据产权方提供的《项目情况说明》等资料，估价对象将由普洛斯企业发展（上海）有限公司统一提供物业服务，2023年费用预算为0.0728元/平方米/天。

4.6.3 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

根据产权方提供资料，估价对象自价值时点起每年计提资本性支出，计提资本性支出单价为0.02元/平方米/天，本次估价资本性支出以此估算。

4.6.4 运营净收益

运营净收益 = 运营收入（不含增值税）- 运营支出 - 非运营支出 - 资本性支出

4.6.5 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2023-2025年估价对象运营收入（不含增值税）及运营净收益情况如下：

年份	运营收入（元）	运营净收益（元）
2023 年	35,852,280	20,489,332
2024 年	36,125,439	20,626,693
2025 年	39,648,127	23,790,458

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托方及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影

响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，并非实际经营现金流预测。

4.6.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2063年2月27日，于价值时点2022年12月31日剩余使用年期为40.2年；估价对象建成于2013-2017年，采用钢结构及钢混结构，钢结构非生产用房最高经济耐用年限为80年，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2022年12月31日，按最早完工时间计算已使用约9年，估价对象剩余经济耐用年限约为51年；根据孰短原则，估价对象收益年期为40.2年。

4.6.7 报酬率的求取

本次估价测算采用8.0%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率2.84%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，我们认为该地区类似业务的风险报酬率在5%-7%之间。本次估价对象位于我国西南地区核心城市重庆市，当地社会经济环境发展良好，根据估价对象的区位，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，计算采用上述报酬率较为合理。

4.6.8 结论

综上，收益法总价为人民币502,000,000元，单价为人民币2,396元/平方米。

4.7 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」建筑面积合计为209,539.83平方米，国有建设用地使用权面积为377,003.00平方米，于2022年12月31日之市场价值为人民币502,000,000元（大写人民币伍亿贰佰万元整），楼面单价2,396元/平方米。

项目名称	用途	建筑面积（平方米）	估价总值（元）	单价（元/平方米）
普洛斯重庆巴南物流园	仓储物流及配套	209,539.83	502,000,000	2,396

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

4.8 估价结果校验

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，同时，我们亦提取市场同类资产交易价格作为校验参考。

我们通过市场调研提取到部分仓储物流项目交易案例如下：

项目名称	交易标的/位置	交易时间	交易面积（万平方米）	交易总价（亿元）	单价（元/平方米）
MLT 收购位于中国的 13 宗物流地产	重庆、中山、烟台、温州、郑州、扬州、昆明、余姚、西安、宜兴、哈尔滨、天津	2021Q4	86.3	41.1	3,550-7,200
新创建集团收购嘉民 4 宗物流地产	成都、武汉	2022Q2	37.3	16.7	3,700-6,000

资料来源：RCA、交易公告

根据上述部分2021-2022年仓储物流项目交易案例，大部分交易标的位于非一线城市，交易单价水平约为3,550-7,200元/平方米。本次估价对象市场价值单价为2,396元/平方米，略低于上述资产交易案例，考虑到估价对象当前市场情况及项目区位、运营等因素，综上分析估值结果为合理水平。

5. 附件

5.1 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

作为中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人（以下简称"中金"），按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求在基础设施基金申请新购入资产前，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，中金对相关事项作如下说明：

1、本次被评估单位为鹤山普洛斯物流园有限公司、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司、重庆普南仓储服务有限公司；

2、本次被评估标的为中国广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号「普洛斯江门鹤山物流园」仓储物流项目、中国山东省青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号「普洛斯青岛前湾港国际物流园」仓储物流项目、中国重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号「普洛斯重庆巴南物流园」仓储物流项目；

3、纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；

4、本次被评估所需资料由被评估单位或其控股母公司提供；

5、价值时点为：2022年12月31日；

6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

（以下无正文，为《委托评估函》的盖章页）

委托方（签章）：中金基金管理有限公司

日期：2023年 4月 6日

5.2 项目情况说明

评估项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司代表我司子公司（鹤山普洛斯物流园有限公司、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司、重庆普南仓储服务有限公司）作为基础设施项目产权方，在中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金新购入资产前的评估事项中，为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、本次被评估标的为中国广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号「普洛斯江门鹤山物流园」仓储物流项目、中国山东省青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号「普洛斯青岛前湾港国际物流园」仓储物流项目、中国重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」仓储物流项目。

2、本次被评估标的各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况如下：

「普洛斯江门鹤山物流园」

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
2号之三（A1库）	22,640.02	23,417.77	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：12m x 20 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.4米高单面升降式装卸平台、6米宽雨棚
6号之一（A2库）	20,582.03	20,608.77	仓库	钢结构	
6号之二（A3库）	20,696.02	21,513.64	仓库	钢结构	
汇通路2号	100.00	——	门卫1	钢混结构	——
汇通路6号	112.50	——	门卫2	钢混结构	——
2号之一	54.00	——	自行车棚	钢结构	——
6号之四（A4库）	23,862.40	24,708.29	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：12m x 20 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.4米高单面升降式装卸平台、6米宽雨棚
6号之五（A5库）	23,862.40	24,645.70	仓库	钢结构	
6号之六（A6库）	9,305.52	9,628.32	仓库	钢结构	
6号之七	120.40	——	设备房	钢混结构	——
合计	**121,335.29**	**124,522.49**	——	——	——

*注：本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

「普洛斯青岛前湾港国际物流园」

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
B-1库	17,680.44	18,528.00	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.3米高单面升降式装卸平台、6米宽雨棚
B-2库	21,283.90	22,277.00	仓库	钢结构	
B-3库	17,687.76	18,528.00	仓库	钢结构	

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
附属用房	824.46	——	附属用房	钢混结构	——
门卫	34.47	——	门卫	钢混结构	——
B-4 库	14,456.12	14,566.44	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
B-5 库	16,185.35	16,367.00	仓库	钢结构	
B-6 库	14,456.12	14,937.72	仓库	钢结构	
内配套用房 1	12.00	——	配套用房	钢混结构	——
内配套用房 2	12.00	——	配套用房	钢混结构	——
内门卫房	98.68	——	门卫房	钢混结构	——
A-1 库	17,917.88	18,650.78	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 柱距：12m x 24 m； 室内地面：金刚砂地坪； 屋面：3%屋面采光； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
内配套用房	26.00	——	配套用房	钢混结构	——
内门卫室	80.83	——	门卫室	钢混结构	——
合计	120,756.01	123,854.94	——	——	——

*注：本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」

栋号/部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	装修及设备设施状况
A1 库	12,581.76	12,564.06	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
A2 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A3 库	13,195.41	13,195.38	仓库	钢结构	
A4 库	12,578.36	12,564.06	仓库	钢结构	
A5 库	14,573.42	13,874.70	仓库	钢结构	
A6 库	13,874.74	13,874.70	仓库	钢结构	
B-1 库	15,474.47	15,081.43	仓库	钢结构	
B-2 库	21,067.87	21,064.00	仓库	钢结构	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消火栓、烟感系统、火灾自动报警系统、ESFR 系统； 附属设施：配备 1.3 米高双面升降式装卸平台、6 米宽雨棚
B-3 库	18,406.46	18,406.46	仓库	钢结构	
B-4 库	19,072.60	19,072.60	仓库	钢结构	
B-5 库	17,594.97	17,662.00	仓库	钢结构	
B-6 库	20,882.82	21,008.00	仓库	钢结构	
B-7 库	8,758.36	8,276.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	——
B-9 库	8,077.79	7,359.00	集体宿舍、食堂	钢混结构	——
门卫 1	32.08	——	门卫	钢混结构	——
门卫 2	30.25	——	门卫	钢混结构	——
门卫 3	74.36	——	门卫	钢混结构	——
门卫 4	58.70	——	门卫	钢混结构	——
合计	209,539.83	207,197.77	——	——	——

*注：本项目计租面积未包含部分附属用房、设备用房、门卫等配套用房，因此总可租赁面积小于总建筑面积。

3、本次被评估标的2020年-2022年平均出租率情况如下：

项目名称	2022 年	2021 年	2020 年
「普洛斯江门鹤山物流园」	92.1%	93.2%	66.9%
「普洛斯青岛前湾港国际物流园」	93.9%	69.7%	95.6%
「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」	78.4%	83.4%	76.7%

4、本次被评估标的一般按照管理费占总租金单价的30%与租户签约。

5、本次被评估标的2020年-2022年的营业收入、税金及附加、物业管理费等审计审定后数据如下：

项目	年份	2022 年	2021 年	2020 年
「普洛斯江门鹤山物流园」	营业收入（元）	37,860,889.82	40,271,258.35	27,074,720.35
	税金及附加（元）	4,807,065.91	4,886,590.46	4,836,947.31
	物业管理费（元）	4,512,624.63	4,390,761.55	3,949,060.46
「普洛斯青岛前湾港国际物流园」	营业收入（元）	43,190,672.40	31,938,396.52	24,028,873.77
	税金及附加（元）	6,039,086.21	6,106,330.04	3,077,876.39
	物业管理费（元）	3,823,594.23	3,452,349.69	2,583,625.29
「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」	营业收入（元）	37,576,271.65	38,905,849.43	37,480,374.10
	税金及附加（元）	7,618,504.50	7,595,425.93	7,853,697.07
	物业管理费（元）	5,451,024.48	5,600,301.09	5,351,022.12

6、本次被评估标的将由普洛斯投资（上海）有限公司统一提供综合管理服务，并签订服务协议，服务协议约定费用为综合租金收入（"综合租金收入"系指租约项下租户应付的租金和物业管理服务费的不含税金额）的1.2%。

7、本次被评估标的将由普洛斯企业发展（上海）有限公司统一提供物业服务，2022年费用预算为0.07元/平方米/天，总费用=单价*建筑面积，2023年起每年增长4%。

8、本次被评估标的非运营支出情况如下：

费用名称	税率	税基	备注
房产税-从价	70%*1.2%	计价部分房产原值	项目均为出租部分从租计征房产税，其余部分从价计征房产税。
房产税-从租	12%	租金收入（不含增值税）	

费用名称	项目名称	税金单价（元/平方米/年）
土地使用税	「普洛斯江门鹤山物流园」	6.0
	「普洛斯青岛前湾港国际物流园」	9.6
	「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」	8.0

费用名称	项目名称	增值税附加税率	印花税税率
增值税附加、印花税	「普洛斯江门鹤山物流园」	12%	0.10%
	「普洛斯青岛前湾港国际物流园」	12%	0.10%
	「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」	12%	0.10%

本次被评估标的已足额投保，详见附件三。

9、本次被评估标的已完成房屋及土地的权属登记，业权文件为本项目情况说明附件一。

10、本次被评估标的租赁明细表为本项目情况说明附件二。

11、我公司作为评估当事方所提供的涉及项目公司主体的工商登记文件真实准确、与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整、与纳税相关的申报凭证真实完整。

12、纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。

13、纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效。

14、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位母公司（签章）：普洛斯中国控股有限公司

日期：2023 年 4 月 6 日

5.3 物业位置图



5.4 估价对象内外部状况及周围环境


估价对象大门



估价对象内部


估价对象内部


估价对象内部


估价对象配套


估价对象配套


估价对象周边道路


估价对象周边道路

5.5 估价对象权属证明复印件















渝（2020）巴南区 不动产权第 000205209 号

权利人	重庆普洛仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地东城大道196号门卫1
不动产单元号	500113 000254 GB00015 F00150001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他
面积	共有宗地面积 377003 ㎡/房屋建筑面积 32.04 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063年12月27日 止
权利其他状况	营业执照：91500113584266637I 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：32.04平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020031101130401

附 记

土地用途为物流仓储用地



渝（2020）巴南区 不动产权第 000205262 号

权利人	重庆普洛仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地东城大道196号门卫2
不动产单元号	500113 000254 GB00015 F00150002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他用房
面积	共有宗地面积 377003 ㎡/房屋建筑面积 30.25 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063年12月27日 止
权利其他状况	营业执照：91500113584266637I 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：30.25平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2020031101130428

附 记

土地用途为物流仓储用地





权利人	重庆普洛仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地33号B-1
不动产单元号	500113 009154 GB00115 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 277903 ㎡/房屋建筑面积 13474.47 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止
权利其他状况	营业执照：91500113594266677I 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（含内部面积）：13474.47平方米 所在楼层（含义务）：1、2层 业务编号：2018031100712

附记

土地用途为物流仓储设施地



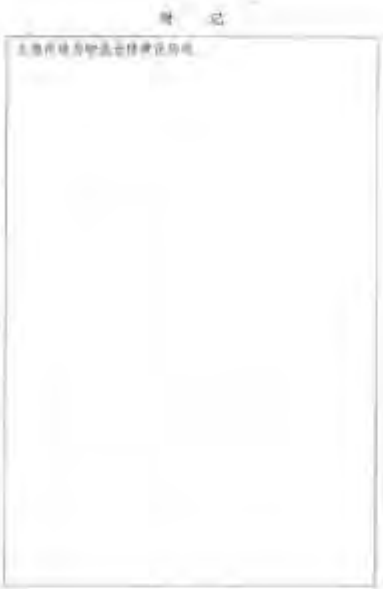
权利人	重庆普洛仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地33号B-1
不动产单元号	500113 009154 GB00115 F00070002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 277903 ㎡/房屋建筑面积 21867.87 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止
权利其他状况	营业执照：91500113594266677I 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（含内部面积）：21867.87平方米 所在楼层（含义务）：1、2层 业务编号：2018031100744

附记

土地用途为物流仓储设施地



权利人	重庆普洛仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地31号B-4
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00090001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 375605 ㎡/房屋建筑面积 19072.6 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止
其他	登记原因：首次登记 登记机构：重庆市规划和自然资源局巴南分局 登记时间：2022年12月29日

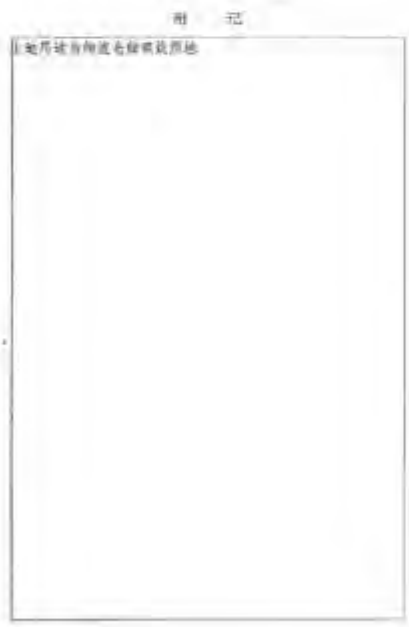


附记

土地用途为物流仓储设施用地



权利人	重庆普洛仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地31号B-4
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00090001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 375605 ㎡/房屋建筑面积 19072.6 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止
其他	登记原因：首次登记 登记机构：重庆市规划和自然资源局巴南分局 登记时间：2022年12月29日



附记

土地用途为物流仓储设施用地



项目	内容
权利人	重庆普洛仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地1号厂区4
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00160001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 377003 ㎡/房屋建筑面积 69,7 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止
权利其他状况	营业执照：91500113584266537I 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（含内面积）：69.7平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2018040351100637

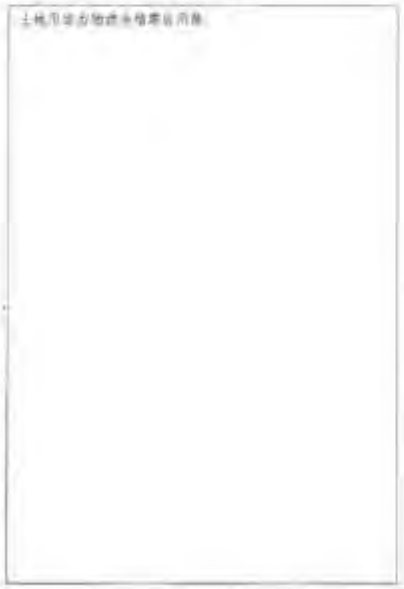
附记





项目	内容
权利人	重庆普洛仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地1号厂区4
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00160001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 377003 ㎡/房屋建筑面积 17594.67 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止
权利其他状况	营业执照：91500113584266537I 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（含内面积）：17594.67平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：2018032311006...

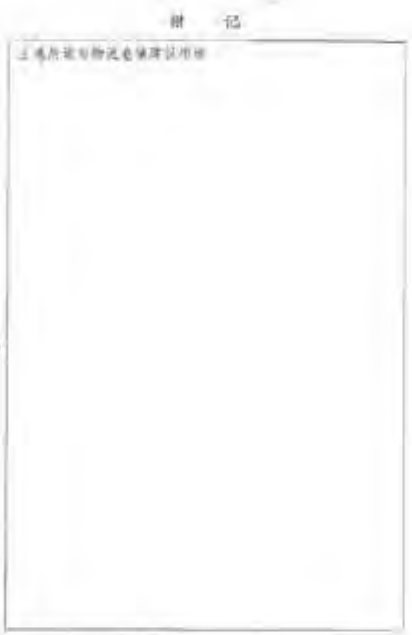
附记





权利人	重庆普洛仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地37号B-6
不动产单元号	500113 009234 GB00015 F00120001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积 277805 ㎡/房屋建筑面积 29883.93㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止
权利其他状况	营业执照：91500113584268637J 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（备注面积）：8758.93平方米 所在楼层（共2层）：1-2层 证券编号：2018049321006G

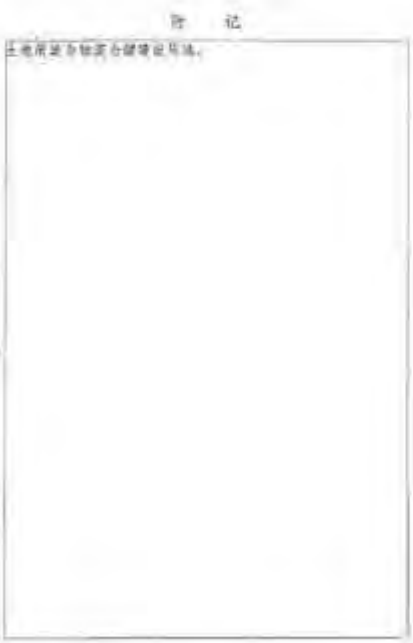
附记





权利人	重庆普洛仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地37号B-7
不动产单元号	500113 009234 GB00015 F00130001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/其他
面积	共有宗地面积 277805 ㎡/房屋建筑面积 8758.93㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止
权利其他状况	营业执照：91500113584268637J 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（备注面积）：8127.23平方米 所在楼层（总又层）：1-4层 证券编号：2018049321006G 该房屋用地第1层为其它，2-4层为集体宿舍，该房为配套修建的集体宿舍，合理。

附记





权利人	重庆普洛仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地33号B-4
不动产单元号	500113 009234 GB00015 F00140001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/仓储
面积	共有宗地面积 37700.1 ㎡/房屋建筑面积 [illegible] ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止
权利其他状况	营业执照：91500113584266377J 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：[illegible]平方米 所在楼层（总层数）：1、2、3、4、5、6、7、8层 业务编号：20180227160001

附记

上述房地产抵押权设定



权利人	重庆普洛仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地31号门卫7
不动产单元号	500113 009234 GB00015 F00150001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/仓储
面积	共有宗地面积 37700.1 ㎡/房屋建筑面积 74.16 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止
权利其他状况	营业执照：91500113584266377J 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：74.16平方米 所在楼层（单元层）：1层 业务编号：20180323130003

附记

[illegible]

5.6 估价机构营业执照复印件


营业执照

5.7 估价机构相关资质证明复印件



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字号0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心路1号京基通视广场T2座503A、5203

有效期：至2023年11月03日

备案等级：壹级

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年07月20日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/oop

5.8 估价人员相关专业执业资格复印件



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.
北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章
发证机关
No. 00208466

姓 名 / Full name
王红
性 别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
120104197604167646
注册号 / Registration No.
1120150022
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry
2024-10-27
持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.
北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章
发证机关
No. 00207605

姓 名 / Full name
张秀娟
性 别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
411202198905281528X
注册号 / Registration No.
1120200121
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry
2023-11-08
持证人签名 / Bearer's signature