

中金普洛斯仓储物流 封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告

2025 年 6 月 30 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

送出日期：2025 年 8 月 29 日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 8 月 28 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§2 基金简介	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 资产项目基本情况说明	7
2.3 基金扩募情况	9
2.4 基金管理人和运营管理机构	9
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人	9
2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构	10
2.7 信息披露方式	10
§3 主要财务指标和基金运作情况	10
3.1 主要会计数据和财务指标	10
3.2 其他财务指标	10
3.3 基金收益分配情况	11
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	12
3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	12
3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况	12
3.7 报告期内发生的关联交易	12
3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	13
3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	13
3.10 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	13
§4 资产项目基本情况	13
4.1 报告期内资产项目的运营情况	13
4.2 资产项目所属行业情况	19
4.3 资产项目运营相关财务信息	22
4.4 资产项目公司经营现金流	30
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	30
4.6 资产项目投资情况	31
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况	31
4.8 资产项目相关保险的情况	31
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	31
5.1 报告期末基金的资产组合情况	31
5.2 投资组合报告附注	31
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	31
§6 回收资金使用情况	32
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	32
6.2 报告期末净回收资金使用情况	32
6.3 剩余净回收资金后续使用计划	32

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况	32
§7 管理人报告	33
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	33
7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	34
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	36
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	37
§8 运营管理机构报告	38
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	38
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	38
§9 其他业务参与人履职报告	39
9.1 原始权益人报告	39
9.2 托管人报告	39
9.3 资产支持证券管理人报告	40
§10 中期财务报告（未经审计）	42
10.1 资产负债表	42
10.2 利润表	45
10.3 现金流量表	47
10.4 所有者权益变动表	50
10.5 报表附注	55
§11 评估报告	89
§12 基金份额持有人信息	89
12.1 基金份额持有人户数及持有人结构	89
12.2 基金前十名流通份额持有人	89
12.3 基金前十名非流通份额持有人	90
12.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	91
§13 基金份额变动情况	91
§14 重大事件揭示	91
14.1 基金份额持有人大会决议	91
14.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	91
14.3 基金投资策略的改变	91
14.4 为基金进行审计的会计师事务所情况	91
14.5 为基金出具评估报告的评估机构情况	91
14.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证 券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营 有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	91
14.7 其他重大事件	92
§15 影响投资者决策的其他重要信息	93
§16 备查文件目录	95

16.1 备查文件目录.....95

16.2 存放地点.....95

16.3 查阅方式.....95

§2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金普洛斯 REIT
场内简称	普洛斯（扩位简称：中金普洛斯 REIT）
基金主代码	508056
交易代码	508056
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	兴业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,938,268,684.00 份
基金合同存续期	50 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	首发份额上市日为 2021 年 6 月 21 日 第一次扩募份额上市日为 2023 年 6 月 16 日
投资目标	本基金主要资产投资于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。
投资策略	（一）基础设施项目投资策略。 1、初始基金资产投资策略。2、2022 年度第一次扩募资产投资策略。3、运营管理策略。4、资产收购策略。5、更新改造策略。6、出售及处置策略。7、对外借款策略。 （二）债券及货币市场工具的投资策略。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得仓储物流基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	（一）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；（二）本基金收益分配方式为现金分红；（三）每一基金份额享有同等分配权；（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。在不违背法律法规及基金合同的规

	定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
运营管理机构	普洛斯投资（上海）有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：普洛斯北京空港物流园

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

资产项目名称：普洛斯通州光机电物流园

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

资产项目名称：普洛斯广州保税物流园

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

资产项目名称：普洛斯增城物流园

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

资产项目名称：普洛斯顺德物流园

资产项目公司名称	佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司
资产项目类型	仓储物流

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

资产项目名称：苏州望亭普洛斯物流园

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

资产项目名称：普洛斯淀山湖物流园

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

资产项目名称：普洛斯青岛前湾港国际物流园

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

资产项目名称：普洛斯江门鹤山物流园

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

资产项目名称：普洛斯（重庆）城市配送物流中心

资产项目公司名称	重庆普南仓储服务有限公司
资产项目类型	仓储物流
资产项目主要经营模式	普洛斯（重庆）城市配送物流中心为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。

资产项目地理位置	重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号
----------	--------------------------

2.3 基金扩募情况

单位：人民币元

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

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

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	外部管理机构
名称		中金基金管理有限公司	普洛斯投资（上海）有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	李耀光	杨敏
	职务	副总经理	普洛斯中国董事总经理、 资本运营负责人
	联系方式	xxpl@ciccfund.com	glpreitxxpl@glprop.com
注册地址		北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室	中国（上海）自由贸易试验区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 16 楼 1601 室（名义楼层 18 楼 1801 室）
办公地址		北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层	中国（上海）自由贸易试验区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 18 楼
邮政编码		100004	200135
法定代表人		李金泽	黄佳

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

项目	资产支持证券管理人	基金托管人/资产支持证券托管人	原始权益人
名称	中国国际金融股份有限公司	兴业银行股份有限公司	GLP China Holdings Limited（中文名称：普洛斯中国控股有限公司）
注册地址	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	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦	香港中环皇后大道 15 号置地广场公爵大厦 33 楼
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	上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼	中国（上海）自由贸易试验区张杨路 2389 弄 3 号普洛斯大厦 18 楼

邮政编码	100004	200120	200135
法定代表人	陈亮（法定代表人）	吕家进（法定代表人）	诸葛文静（授权代表）

2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构

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

2.7 信息披露方式

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

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）
本期收入	216,258,575.80
本期净利润	389,110.08
本期经营活动产生的现金流量净额	93,910,728.41
本期现金流分派率（%）	2.26
年化现金流分派率（%）	4.55
期末数据和指标	报告期末（2025 年 6 月 30 日）
期末基金总资产	7,528,545,426.70
期末基金净资产	6,532,673,496.35
期末基金总资产与净资产的比例（%）	115.24

注：1、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

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

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）
期末基金份额净值	3.3704
期末基金份额公允价值参考净值	-

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	166,788,499.61	0.0861	-
2024 年	358,456,072.38	0.1849	单位可供分配金额按扩募后基金份额约 19.38 亿份计算
2023 年	350,405,051.85	0.1808	基金成立日到 2022 年 12 月 31 日的可供分配金额，按扩募前基金份额 15 亿份计算
2022 年	265,836,477.17	0.1772	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	184,077,392.70	0.0950	-
2024 年	279,130,168.52	0.1440	-
2023 年	377,651,901.52	0.2147	2023 年第一次分红单位实际分配金额按扩募前基金总份额计算，2023 年第二次和第三次分红单位实际分配金额按扩募后基金总份额计算。
2022 年	206,460,026.61	0.1376	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	389,110.08	-
本期折旧和摊销	168,104,447.11	-
本期利息支出	5,885,910.32	-
本期所得税费用	-36,230,087.23	-
本期息税折旧及摊销前利润	138,149,380.28	-
调增项		

1-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	47,090,263.98	-
2-未来合理的相关支出预留	32,358,964.52	-
调减项		
1-当期购买基础设施项目等资本性支出	-8,065,763.98	-
2-支付的利息及所得税费用	-11,199,066.95	-
3-应收应付账款的变动	-31,545,278.24	-
本期可供分配金额	166,788,499.61	-

注：本期“未来合理相关支出预留”调整项预留的是未来合理期间内运营费用支出包括：本期基金管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、专项计划的管理费、物业服务费、中介服务费和维修改造支出等，上述费用将按相关协议约定支付。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本期可供分配金额较上年同期变化未超过 10%。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

本报告期内，本基金不存在调整项与往期不一致的情况。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

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

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 3,240,544.36 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 571,862.26 元，基金托管人的托管费计提金额 381,240.30 元。外部管理机构的管理费包括固定管理费用和浮动管理费用，合计计提金额 31,563,305.25 元。前述各主体的费用收取依据详见本基金招募说明书及其更新“第二十三部分基金的费用与税收”。

3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

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

3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

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

§4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

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

本基金营业收入或者现金流占上年度全部营业收入或者现金流 10% 以上的基础设施项目公司（即“重要基础设施项目公司”）为北京普洛斯空港物流发展有限公司、广州普洛斯仓储设施管理有限公司、佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司、苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司、昆山普淀仓储有限公司。

北京普洛斯空港物流发展有限公司持有的普洛斯北京空港物流园和普洛斯通州光机电物流园分别自 2007-2012 年、2008 年建成。根据仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“仲量联行”）和外部管理机构提供资料（下同），本期北京空港物流园和普洛斯通州光机电物流园周边无新增竞争性项目。

广州普洛斯仓储设施管理有限公司持有的普洛斯增城物流园自 2011-2014 年建成。本期普洛斯增城物流园周边无新增竞争性项目。

佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司持有的普洛斯顺德物流园自 2009-2017 年建成。本期普洛斯顺德物流园周边新增竞争性项目为深国际佛山顺德智慧物流产业园，该项目距离普洛斯顺德物流园约 40.8 公里，总建筑面积约 34 万平方米。新增竞争性项目为整租客户使用，与普洛斯顺德物流园暂不具备可比性。

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司持有的苏州望亭普洛斯物流园自 2009-2017 年建成。本

期苏州望亭普洛斯物流园周边无新增竞争性项目。

昆山普淀仓储有限公司持有的普洛斯淀山湖物流园自 2011-2015 年建成。本期普洛斯淀山湖物流园周边无新增竞争性项目。

本报告期内，基础设施项目整体运营平稳，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）/上年同期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	1,163,212.20	1,163,212.20	0.00
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	1,072,946.82	996,151.82	7.71
3	期末出租率	注 3	百分比	92.24	85.64	6.60
4	期末租金单价水平	注 4	元/平方米/月	34.15	38.19	-10.58
5	期末剩余租期情况	注 5	天	436.78	496.77	-12.08
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	98.45	97.30	1.15

- 注：
- 1、基础设施项目期末可租赁面积之和，下同
 - 2、基础设施项目期末实际租赁面积之和，下同
 - 3、期末实际出租面积/期末可供出租面积，下同
 - 4、 $\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的时点租金单价 * 租约 i 的租约面积/租约总面积，即期末合同租金及物业管理服务费（不含税）有效平均租金单价，下同
 - 5、 $\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总剩余租期 * 租约 i 的租约面积/租约总面积，下同
 - 6、期末累计当年实收租金/期末累计当年应收租金，下同
 - 7、同比数据中百分数的变动采用百分点增减列示，下同

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：普洛斯北京空港物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）/上年同期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	128,061.00	128,061.00	0.00
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	123,448.24	122,390.52	0.86
3	期末出租率	注 3	百分比	96.40	95.57	0.83
4	期末租金单价水平	注 4	元/平方米/月	66.74	73.18	-8.79

5	期末剩余租期情况	注 5	天	398.80	237.40	67.99
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	98.41	98.04	0.37

注：1、注 1-6 详见 4.1.2
2、期末剩余租期同比变动超过 30%主要系存续租约剩余年限自然减少，或本基金根据市场情况对租约管理动态调整，新签租约年限发生变化导致，下同。

资产项目名称：通州光机电物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）/上年同期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	40,530.00	40,530.00	0.00
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	39,774.11	39,583.25	0.48
3	期末出租率	注 3	百分比	98.13	97.66	0.47
4	期末租金单价水平	注 4	元/平方米/月	54.96	52.53	4.62
5	期末剩余租期情况	注 5	天	677.09	1039.31	-34.85
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	98.41	98.04	0.37

注：注 1-6 详见 4.1.2

资产项目名称：普洛斯增城物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）/上年同期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	112,757.00	112,757.00	0.00
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	99,074.79	92,106.37	7.57
3	期末出租率	注 3	百分比	87.87	81.69	6.18
4	期末租金单价水平	注 4	元/平方米/月	41.81	46.93	-10.91
5	期末剩余租期情况	注 5	天	763.99	1,018.64	-25.00
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	97.12	84.79	12.33

注：注 1-6 详见 4.1.2

资产项目名称：普洛斯顺德物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/报告	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）/上	同比（%）
----	------	-------------	------	--	--	-------

				期末（2025 年 6 月 30 日）	年同期末（2024 年 6 月 30 日）	
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	106,737.00	106,737.00	0.00
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	96,023.20	106,737.08	-10.04
3	期末出租率	注 3	百分比	89.96	100	-10.04
4	期末租金单价水平	注 4	元/平方米/月	41.00	40.56	1.09
5	期末剩余租期情况	注 5	天	190.35	244.08	-22.01
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	99.53	96.10	3.43

注：
1、注 1-6 详见 4.1.2
2、期末剩余租期同比变动超过 30%主要系部分存续租约即将到期，本基金已积极推进续租谈判。

资产项目名称：苏州望亭普洛斯物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）/上年同期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	94,434.00	94,434.00	0.00
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	95,366.33	71,389.05	33.59
3	期末出租率	注 3	百分比	100.00	75.60	24.40
4	期末租金单价水平	注 4	元/平方米/月	40.63	40.09	1.36
5	期末剩余租期情况	注 5	天	866.54	532.26	62.80
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	99.53	100.00	-0.47

注：
1、注 1-6 详见 4.1.2
2、期末实际出租面积同比变动超过 30%主要系自去年起该园区引入新租户，实际出租面积和出租率有所提升。
3、期末剩余租期同比变动超过 30%主要系与现有租户续期长约。

资产项目名称：普洛斯淀山湖物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）/上年同期末（2024 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	181,223.00	181,223.00	0.00
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	168,828.84	172,995.60	-2.41
3	期末出租率	注 3	百分比	93.16	95.46	-2.30

4	期末租金单价水平	注 4	元/平方米/月	28.24	31.57	-10.55
5	期末剩余租期情况	注 5	天	401.88	625.25	-35.73
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	99.34	100.00	-0.66

注：

- 1、注 1-6 详见 4.1.2
- 2、期末剩余租期同比变动超过 30%主要系上年同期末原重要现金流提供方的租约存续，前述租约于上年度 7 月起提前退租。

4.1.4 其他运营情况说明

本基金持有 10 个仓储物流园，分布于京津冀、长三角、环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈，建筑面积合计约 1,156,620.02 平方米。基础设施项目整体经营平稳，截至 2025 年 6 月 30 日，时点平均出租率 92.24%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后出租率为 92.27%，期末合同租金及物业管理服务费（不含税）有效平均租金单价 34.15 元/平方米/月（即 1.12 元/平方米/天），租金收缴率 98.45%。基础设施项目租户结构稳定，签约租户约 70 家，行业构成主要为第三方物流、快递快运、零售电商、医药及医疗设备和其他等。本报告期内，基础设施项目前五大租户租金收入为 5,872.12 万元，占全部租金及物业管理服务费收入的比例约为 27.51%。

前五大租户租金收入情况和占比情况

租户	租金收入（万元）	占全部租金收入的比例（%）
租户 A	1,453.24	6.81
租户 B	1,331.39	6.24
租户 C	1,092.01	5.12
租户 D	1,062.96	4.98
租户 E	932.52	4.37
合计	5,872.12	27.51

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目出租率指标具体为：普洛斯北京空港物流园为 96.40%、普洛斯通州光机电物流园为 98.13%、普洛斯广州保税物流园为 94.19%、普洛斯增城物流园为 87.87%、普洛斯顺德物流园为 89.96%、苏州望亭普洛斯物流园为 100%、普洛斯淀山湖物流园为 93.16%、普洛斯青岛前湾港国际物流园为 99.39%、普洛斯江门鹤山物流园为 84.52%、普洛斯（重庆）城市配送物流中心为 87.23%。

基础设施项目期末合同租金及物业管理服务费（不含税）有效平均租金单价具体为：普洛斯北京空港物流园为 66.74 元/平方米/月（2.19 元/平方米/天）、普洛斯通州光机电物流园为 54.96 元/平方米/月（1.81 元/平方米/天）、普洛斯广州保税物流园为 28.68 元/平方米/月（0.94 元/平方米/天）、普洛斯增城物流园为 41.81 元/平方米/月（1.37 元/平方米/天）、普洛斯顺德物流园为 41.00 元/平方米/月（1.35 元/平方米/天）、苏州望亭普洛斯物流园为 40.63 元/平方米/月（1.34 元/平方米/天）、普洛斯淀山湖物流园为 28.24 元/平方米/月（0.93 元/平方米/天）、普洛斯青岛前湾港国际物

流园为 25.59 元/平方米/月(0.84 元/平方米/天)、普洛斯江门鹤山物流园为 27.86 元/平方米/月(0.92 元/平方米/天)、普洛斯(重庆)城市配送物流中心为 15.05 元/平方米/月(0.49 元/平方米/天)。

2025 年上半年,本基金动态实施差异化定价与租户结构优化策略,有效挖掘潜在需求,基础设施项目整体期末出租率同比提升 6.6 个百分点,增量贡献主要来自苏州望亭普洛斯物流园和普洛斯(重庆)城市配送物流中心,出租率分别提升 25.39 个百分点和 24.79 个百分点。面对租赁市场竞争加剧,部分园区策略性调整租金、锁定续租,提前化解空置风险,同时利用数智化赋能运营,持续监测政策及区域供需变化,主动实施硬件改造、客户服务升级和租约组合再平衡,进一步提升资产韧性与现金流稳定性,展望下半年,各区域租赁策略如下:

位于京津冀城市群的项目中,普洛斯北京空港物流园和普洛斯通州光机电物流园本报告期运营较为稳健。随着北京平谷区大型项目陆续交付,北京核心区出租率或受到影响,市场租金面临一定压力。本基金项目得益于北京空港和北京副中心的区域优势,租户产业分散度良好,为项目收入稳定性提供支撑。本期内,本基金通过新签租约、租户置换等方式主动消纳空置,预计下半年续约情况维持良好。

位于长三角城市群的项目中,普洛斯淀山湖物流园和苏州望亭普洛斯物流园本报告期运营平稳。普洛斯淀山湖物流园将持续进行租户结构优化,以进一步提升园区长期稳定性;苏州望亭普洛斯物流园 2025 年无到期面积。下半年,受到上海及周边市场降价引流力度加大,叠加租户成本控制需求增强,下半年租金同比预计继续承压。

位于珠三角城市群的项目中,普洛斯顺德物流园和普洛斯增城物流园所在的佛山和广州市场自下半年起至 2026 年预期将释放较多新增供应,租赁市场预计面临一定调整。需求端来看,新消费、新零售推动供应链转型升级,需求主力重回第三方物流和电商。在需求稳定与供应冲击并存的环境中,本基金通过短租、优化租户组合,主动缓释空置率波动和租金下滑的风险。前述项目将发挥核心区位和产业集群的优势,锁定对运输效率敏感的客户群,推动续租与新签。普洛斯江门鹤山物流园得益于“618 国家补贴政策”刺激,短期租赁面积明显增长,预计“双 11”仍将释放需求。

位于成渝城市群的项目中,普洛斯(重庆)城市配送物流中心运营表现提升较为显著,出租率期末同比提升 24.79 个百分点。中短期该子市场净吸纳量保持稳定,随着成渝地区制造业仓储需求增长,包括食品、电子信息、汽车零配件、白色家电在内的制造业企业对高标仓租赁需求,成为本基金潜在的租户储备。

此外,本基金涉及跨境业务租户租赁的面积分布于普洛斯青岛前湾港国际物流园和普洛斯广州保税物流园,上半年全球关税政策调整,加大了国际贸易活动的不确定性,暂未对前述基础设

施项目运营产生重大影响。涉及跨境业务租户租赁面积占比基础设施项目合计可租赁面积相对较低（按租户销售额占比计算，与中美贸易业务相关的租赁面积占基础设施项目合计可租赁面积约 1.33%），且租户业务范围通常覆盖多个国家和地区（包含日本、韩国、美国、东南亚等多个国家和地区），租户的业务范围对单一国家贸易依赖度较低，分散了单一市场政策波动风险。下半年，本基金将密切跟踪关税政策和贸易需求变化情况，及时判断其对仓储物流租赁需求的影响。

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

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

（1）经营风险

仓储物流行业的经营风险包括因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致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。

（2）行业风险

仓储物流行业的行业风险包括宏观经济环境变化可能导致的行业风险、城市规划及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。

受到全球地缘政治不确定性和关税风险的影响，国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素。关税调整潜在影响了仓储物流行业国际贸易相关租户的运营成本、市场需求和供应链布局，可能对基础设施项目的运营产生影响。

（3）周期性风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，而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。

其他相关风险详见本基金招募说明书更新“第八部分风险揭示”。

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

所属行业基本情况：仓储物流园区是构建“通道+枢纽+网络”现代物流体系的重要基础设施类

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

发展阶段及周期性特点：我国仓储物流行业呈现向存量转型的特征，行业运行保持韧性。根据仲量联行提供的数据（下同），2025 年上半年全国高标准仓库的租赁市场整体出租率维持约 80%，体现出该类资产抗周期韧性。

供应端，供应量呈现增量收窄趋势，区域分化显著。截至 2025 年二季度末，全国 50 个重点物流城市的非保税高标准仓库存量规模超 1.76 亿平方米，2025 年上半年，非保税高标准仓库新增供应 577 万平方米，同比下降 20.6%。然而，考虑到当前租赁市场的行情及经济环境的不确定性，部分项目选择延期交付或暂缓开发，部分子市场短期供应节奏有望收敛。

需求端，租赁市场的需求延续“消费驱动”的特征，电商、第三方物流及快递快运仍为主要需求来源。2025 年上半年，全国社会消费品零售总额 24.55 万亿元，同比增长 5.0%，网上零售额增长 8.5%，其中实物商品网上零售额增长 6.0%，占比达 24.9%。快递业务量同比增长 19.3%，达 956.4 亿件，消费需求的稳步增长，支撑仓储物流租赁需求端的基本盘。中国物流与采购联合会发布的 2025 年 6 月份中国物流业景气指数（LPI）为 50.8%，环比回升 0.2 个百分点。其中，业务总量指数、新订单指数和从业人员指数等关键指标仍处在扩张区间。

2025 年上半年，租赁结构的变化呈现稳步修复的特点：一方面 2024 年以来一系列促消费政策效应持续显现，居民消费需求稳步释放，带动物流需求延续修复态势，例如受益于“家电国补政策”，“618”期间集中租赁需求明显。此外，随着制造业的加速转型升级新业态租户加速整合，制造业高地城市受到更多制造业及新能源产业租户的关注。社区团购业务的结构性调整促使部分企业向“即时零售”转型，租赁需求得到了转换。另一方面，跨境电商受到政策影响逐步放缓仓网布局，而大宗商品和原材料物流需求暂时疲软，但整体具备回稳基础。

但也要看到，过去两年集中释放的新增供应，尚未充分消化，整体高标准仓库租赁市场仍面临较为突出的去化压力，并加剧推升租金下行压力。2025 年下半年，全国非保税高标仓库或迎来近 1,200 万平方米的新增供应，业主积极调整定价策略以应对有限的增量需求。本基金持有的基础设施项目得益于多区域布局、多资产组合、多元化租户结构的优势，通过持续的精细化管理，力争在市场波动中实现稳健运营，把握结构性机遇。

竞争格局：仓储物流行业竞争激烈。第三方专业资管公司、以开发建设为主的地产基金、以及电商物流企业是仓储物流行业的主要竞争参与者。仓储物流行业目前呈现一超多强的市场格局。根据仲量联行数据显示，截至 2025 年二季度，前 20 名开发运营企业的完工面积已占全国高标准物流仓储设施市场存量的 70%以上，其中普洛斯市场占有率保持位列全行业第一。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

根据仲量联行提供的数据（下同），受宏观经济恢复放缓和存量供应持续释放的影响，2025 年高标物流地产呈现一定的周期性波动，市场短期内面临调整压力。2025 上半年，市场租金延续同比下降趋势，但降幅走势在不同市场间有所分化。全国高标仓库市场平均有效租金（含管理费不含税，下同）同比下降 7.4%至 0.89 元/平方米/天。

京津冀城市群因北京平谷子市场新增供应的大量入市，市场整体去化压力呈现加剧态势。区域整体出租率较 2024 年末下降近 5%。随着新增供应持续入市，租赁表现承压，核心区域与非核心区域仍存在价差，截至 2025 年 6 月 30 日，京津冀城市群非保税高标仓市场有效租金水平为 0.94 元/平方米/天。其中，普洛斯北京空港物流园可比区域内的类似资产项目有效租金水平约为 2.05-2.35 元/平方米/天；普洛斯通州光机电物流园可比区域内的类似资产项目有效租金水平约为 1.70-2.00 元/平方米/天。

长三角城市群整体仍维持供需的动态平衡。2025 年上半年新增供应同比下降，新增去化面积亦出现下降，为优先保障出租率，市场面临租金下行压力。截至 2025 年 6 月 30 日，长三角城市群非保税高标仓市场有效租金水平为 1.03 元/平方米/天。其中，苏州望亭普洛斯物流园可比区域内的类似资产项目有效租金水平约为 1.00-1.30 元/平方米/天；普洛斯淀山湖物流园可比区域内的类似资产项目有效租金水平约为 0.90-1.10 元/平方米/天。

珠三角城市群新增供应入市节奏加快，其中东莞、深圳等区域重点物流城市新增高标仓体量同比增长较为明显。随着下半年大量新增项目陆续投放市场，租赁表现开始面临一定压力。截至 2025 年 6 月 30 日，珠三角城市群非保税高标仓市场有效租金水平为 1.20 元/平方米/天。其中，普洛斯增城物流园可比区域内的类似资产项目有效租金水平约为 1.20-1.45 元/平方米/天；普洛斯广州保税物流园可比区域内的类似资产项目有效租金水平约为 0.90-1.20 元/平方米/天；普洛斯顺德物流园可比区域内的类似资产项目有效租金水平约为 1.15-1.35 元/平方米/天；普洛斯江门鹤山物流园可比区域内的类似资产项目有效租金水平约为 0.95-1.05 元/平方米/天。

成渝城市群正逐步去化存量供应，受益于零食类消费和部分制造业需求回升，2025 年上半年出租率出现回升势头，租金水平趋于平稳。截至 2025 年 6 月 30 日，成渝城市群非保税高标仓市场有效租金水平为 0.64 元/平方米/天。其中，普洛斯（重庆）城市配送物流中心可比区域内的类

似资产项目有效租金水平约为 0.45-0.60 元/平方米/天。

此外，截至 2025 年 6 月 30 日，普洛斯青岛前湾港国际物流园可比区域内的类似资产项目有效租金水平约为 0.80-1.00 元/平方米/天。

仓储物流租赁市场的表现与宏观经济环境、居民消费信心及能力的提升关系密切。随着将大力提振消费、多渠道促进居民增收、加快建设现代化产业体系等举措纳入 2025 年政府工作任务中，仓储物流租赁市场有望迎来需求的修复。与此同时，部分园区可能需要采取降价措施从而稳定出租率水平，或在换租期间出现出租率的短期波动。基金管理人与外部管理机构将密切关注新入市项目的情况，同时不断提高主动管理能力，提升服务水平、增强租户粘性，力争基础设施项目实现稳定的经营。

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

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

2025 年 2 月，国家发展改革委印发《国家物流枢纽布局优化调整方案》，对部分国家物流枢纽规划布局进行优化调整，并对高质量推进国家物流枢纽网络建设提出 4 方面要求，包括系统推进国家物流枢纽建设和功能提升、完善国家物流枢纽集疏运体系、健全国家物流枢纽间的合作机制、探索“产业集群+物流枢纽”协同发展模式等。

2025 年 3 月，国务院总理李强代表国务院，向第十四届全国人民代表大会第三次会议作《2025 年国务院政府工作报告》。《报告》强调，纵深推进全国统一大市场建设，加快建设统一开放的交通运输市场，实施降低全社会物流成本专项行动。稳定对外贸易发展，促进跨境电商发展，完善跨境寄递物流体系，加强海外仓建设。推动高质量共建“一带一路”走深走实，保障中欧班列稳定畅通运行，加快西部陆海新通道建设。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 资产项目运营相关财务信息

4.3.1 资产项目公司整体财务情况

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

金额单位：人民币元

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
----	------	-----------	----------	---------

1	总资产	7,119,202,269.68	7,114,655,056.55	0.06
2	总负债	4,895,009,700.88	4,826,019,888.45	1.43
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	213,998,964.04	232,930,056.10	-8.13
2	营业成本/费用	40,782,469.56	44,019,715.90	-7.35
3	EBITDA	143,631,246.60	159,370,744.38	-9.88

4.3.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

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

金额单位：人民币元

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	6,644,784,263.54	6,635,500,000.00	0.14
主要负债科目				
1	长期借款	3,522,945,757.38	3,522,945,757.38	0.00
2	递延所得税负债	1,090,342,327.58	1,089,924,420.67	0.04

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

基础设施项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	2,013,889,237.93	2,012,300,000.00	0.08
主要负债科目				
1	长期借款	1,167,484,840.02	1,167,484,840.02	0.00
2	递延所得税负债	428,049,518.24	428,049,518.24	0.00

基础设施项目公司名称：广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	879,487,152.54	878,300,000.00	0.14
主要负债科目				
1	长期借款	406,202,515.26	406,202,515.26	0.00
2	递延所得税负债	171,706,849.23	171,690,462.23	0.01
3	其他应付款	110,740,014.20	111,335,177.81	-0.53

基础设施项目公司名称：佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
----	----	-----------	----------	-----------

主要资产科目				
1	投资性房地产	612,000,000.00	612,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期借款	335,121,782.43	335,121,782.43	0.00
2	递延所得税负债	115,367,433.84	115,367,433.84	0.00

基础设施项目公司名称：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	521,177,956.52	521,100,000.00	0.01
2	货币资金	66,555,216.55	63,602,266.37	4.64
主要负债科目				
1	长期借款	237,144,990.29	237,144,990.29	0.00
2	递延所得税负债	90,693,240.96	90,321,210.50	0.41

基础设施项目公司名称：昆山普淀仓储有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	926,900,000.00	926,900,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期借款	464,691,468.42	464,691,468.42	0.00
2	递延所得税负债	145,010,057.61	144,980,568.16	0.02

4.3.3 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称：

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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）		上年同期（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金及物业管理服务费收入	213,998,964.04	100.00	232,879,610.28	99.98	-8.11
2	其他收入	-	-	50,445.82	0.02	-100.00

3	营业收入合计	213,998,964.04	100.00	232,930,056.10	100.00	-8.13
---	--------	----------------	--------	----------------	--------	-------

注：租金及物业管理服务费收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额。

资产项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金及物业管理服务费收入	59,082,864.18	100.00	64,800,298.49	100.00	-8.82
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	59,082,864.18	100.00	64,800,298.49	100.00	-8.82

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

资产项目公司名称：广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金及物业管理服务费收入	23,345,838.66	100.00	28,909,111.71	99.90	-19.24
2	其他收入	-	-	28,511.90	0.10	-100.00
3	营业收入合计	23,345,838.66	100.00	28,937,623.61	100.00	-19.32

资产项目公司名称：佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金及物业管理服务费收入	24,041,436.11	100.00	25,196,322.11	99.98	-4.58
2	其他收入	-	-	5,849.14	0.02	-100.00
3	营业收入合计	24,041,436.11	100.00	25,202,171.25	100.00	-4.61

资产项目公司名称：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金及物业管理服务费收入	22,752,370.57	100.00	22,694,683.83	100.00	0.25
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	22,752,370.57	100.00	22,694,683.83	100.00	0.25

资产项目公司名称：昆山普淀仓储有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金及物业管理服务费收入	26,394,384.55	100.00	32,915,317.18	100.00	-19.81
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	26,394,384.55	100.00	32,915,317.18	100.00	-19.81

4.3.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目公司名称：

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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业服务费	12,834,174.27	31.47	13,940,452.79	31.67	-7.94
2	税金及附加	26,641,850.18	65.33	28,148,934.82	63.94	-5.35
3	其他成本费用	1,306,445.11	3.20	1,930,328.29	4.39	-32.32
4	营业成本/费用合计	40,782,469.56	100.00	44,019,715.90	100.00	-7.35

注：1、基础设施项目营业成本构成项目无折旧费用，主要原因是基础设施项目公司对投资性房地产采用公允价值核算，无需计提折旧。2、其他成本费用主要为代收公共事业费，按照准则要求以收入和支出净额列报。但因收缴和支付存在时间差异，故其他成本费用同比波动较大，下同。

资产项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日- 2025 年 6 月 30 日）		上年同期（2024 年 1 月 1 日- 2024 年 6 月 30 日）		金额同 比变化 （%）
		金额（元）	占该项目总成 本比例（%）	金额（元）	占该项目总成 本比例（%）	
1	物业服务费	2,560,618.56	29.52	2,387,842.98	24.32	7.24
2	税金及附加	6,077,055.24	70.05	6,398,962.43	65.18	-5.03
3	其他成本费用	37,069.25	0.43	1,030,707.47	10.50	-96.40
4	营业成本/费用 合计	8,674,743.05	100.00	9,817,512.88	100.00	-11.64

注：其他成本费用同比变化情况详见 4.3.4.1 注 2，下同

资产项目公司名称：广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日- 2025 年 6 月 30 日）		上年同期（2024 年 1 月 1 日- 2024 年 6 月 30 日）		金额同 比变化 （%）
		金额（元）	占该项目总成 本比例（%）	金额（元）	占该项目总成 本比例（%）	
1	物业服务费	1,293,997.02	31.97	1,422,067.49	31.26	-9.01
2	税金及附加	2,529,468.68	62.49	2,945,504.00	64.75	-14.12
3	其他成本费用	224,596.88	5.54	181,738.59	3.99	23.58
4	营业成本/费用 合计	4,048,062.58	100.00	4,549,310.08	100.00	-11.02

资产项目公司名称：佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日- 2025 年 6 月 30 日）		上年同期（2024 年 1 月 1 日- 2024 年 6 月 30 日）		金额同 比变化 （%）
		金额（元）	占该项目总成 本比例（%）	金额（元）	占该项目总成 本比例（%）	
1	物业服务费	1,270,080.06	31.00	1,270,080.00	30.52	0.00
2	税金及附加	2,751,909.04	67.15	2,820,753.96	67.80	-2.44
3	其他成本费用	75,988.86	1.85	70,013.45	1.68	8.53
4	营业成本/费用 合计	4,097,977.96	100.00	4,160,847.41	100.00	-1.51

资产项目公司名称：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日- 2024 年 6 月 30 日）	
----	----	---------------------------------------	--	--

		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额同比变化（%）
1	物业服务费	1,066,802.37	27.31	1,191,454.32	31.90	-10.46
2	税金及附加	2,417,213.35	61.89	2,405,020.17	64.39	0.51
3	其他成本费用	421,912.61	10.80	138,544.27	3.71	204.53
4	营业成本/费用合计	3,905,928.33	100.00	3,735,018.76	100.00	4.58

资产项目公司名称：昆山普淀仓储有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业服务费	1,808,777.28	33.22	2,328,516.24	37.55	-22.32
2	税金及附加	3,445,662.64	63.29	3,793,114.57	61.17	-9.16
3	其他成本费用	189,913.53	3.49	79,287.30	1.28	139.53
4	营业成本/费用合计	5,444,353.45	100.00	6,200,918.11	100.00	-12.20

注：基础设施项目营业成本构成项目无折旧费用，主要是基础设施项目公司层面对投资性房地产采用公允价值核算，未计提折旧。

4.3.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称

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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	93.39	93.19
2	息税折旧摊销前净利润率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	67.12	68.42

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

异。

资产项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	95.60	94.72
2	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	69.75	70.27

资产项目公司名称：广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	93.50	94.46
2	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	65.89	69.95

资产项目公司名称：佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	94.40	94.68
2	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	70.69	71.96

资产项目公司名称：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	93.46	94.14

2	息税折旧 摊销前净 利率	基础设施项目息税 折旧摊销前净利润/ 营业收入	%	71.95	73.54
---	--------------------	-------------------------------	---	-------	-------

资产项目公司名称：昆山普淀仓储有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计 算公式	指标 单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成 本）/营业收入	%	92.43	92.68
2	息税折旧 摊销前净 利率	基础设施项目息税 折旧摊销前净利润/ 营业收入	%	62.04	66.91

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

基础设施项目公司开立了监督账户及支出账户，前述账户均受到托管人兴业银行股份有限公司的监管，基础设施项目相关收入均归集至监督账户。基金管理人已全面接管基础设施项目公司所有银行账户及资金，确保所有账户及资金统一纳入基金管理人和基金托管人的监管范围。

本报告期基础设施项目公司收入归集总金额 226,225,658.40 元，对外支出总金额 158,671,452.13 元。上年同期基础设施项目公司收入归集总金额 265,960,122.91 元，对外支出总金额 128,802,265.88 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期内，本基金不存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况。

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

本报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.5 资产项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内不存在对外借入款项情况。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本基金上年同期不存在对外借款。

4.5.3 对资产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

本报告期内，基础设施项目无不符合借款要求的对外借入款项。

4.6 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售资产项目情况以及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

本报告期内，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况。

4.8 资产项目相关保险的情况

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

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	4,980,721.22	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,980,721.22	100.00

5.2 投资组合报告附注

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

5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券，无其他投资品种。本基金管理人

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

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

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

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

截至本报告期末，原始权益人普洛斯中国控股有限公司累计已使用回收资金数额合计 116,590 万元，净回收资金使用率 90.86%，剩余暂未使用资金合计约 11,734 万元。已使用资金全部用于普洛斯盐田四期项目、普洛斯深圳龙华物流园、普洛斯临港奉贤南物流园等基础设施项目的投资，本报告期末新增投放金额，剩余回收资金后续将根据项目建设进度用于基础设施项目投资。原始权益人普洛斯中国控股有限公司依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	117,340,000.00
报告期末净回收资金使用率（%）	90.86

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

剩余净回收资金后续将继续投至上述项目。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

报告期内原始权益人及控股股东、关联方严格遵守回收资金相关监管要求。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）成立于 2014 年 2 月，由中国国际金融股份有限公司作为全资股东，是首家通过发起设立方式由单一股东持股的基金公司，注册资本 7 亿元。中金基金经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务，注册地址为北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室。

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

截至报告期末，中金基金共管理 10 只基础设施基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资产项目运营或投资管理 经验	说明
		任职日期	离任日期			
刘立宇	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	13 年	曾参与中云信顺义数据中心、万国数据北京十三号数据中心、以及 TCL 控股等项目的投资工作，涵盖数据中心、产业园区、仓储物流等基础设施类型。	刘立宇先生，工学硕士，特许金融分析师（CFA），历任中投发展有限责任公司产品管理部工程管理专员、战略投资部高级分析师、投资主管；西安嘉仁投资管理有限公司投资部投资经理、高级投资经理；天津磐茂企业管理合伙企业(有限合伙)不动产投资部投资经理、投资副总裁；现任中金基金管理有限公司创新投资部负责人。
郭瑜	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	15 年	曾负责安博中国嘉兴物流中心、安博上海青浦配送中心以及安博上海九亭物流中心等十余个物流仓储园区的财务报告和财务分析工作，主要涵盖仓储物	郭瑜女士，工商管理学硕士，历任毕马威华振会计师事务所（上海分所）审计员；安博（中国）管理有限公司高级会计；上海城市地产投资控股有限公司

					流基础设施类型。	高级经理；皇龙停车发展（上海）有限公司高级经理；新宜（上海）企业管理咨询有限责任公司战略发展副总监；普洛斯投资（上海）有限公司投资并购副总监；现任中金基金管理有限公司创新投资部副总经理。
陈茸茸	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	11 年	曾负责中信资本仓储物流基金上海、南京等核心城市的仓储物流园运营管理工作，参与基础设施停车场基金虹桥机场停车楼等多个停车场的财务分析工作，主要涵盖仓储物流、停车场等基础设施类型。	陈茸茸女士，经济学学士，历任皇龙停车发展（上海）有限公司经理；信效商业管理（上海）有限公司高级经理。现任中金基金管理有限公司创新投资部副总经理。

注：1、基础设施项目运营或投资管理年限为参与基础设施相关行业运营或投资管理工作经验年限总和。2、本基金无基金经理助理。

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

本报告期内，本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形。

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》（2011 年修订）的规定，制定了《中金基金管理有限公司公平交易管理办法》，对投资决策的内部控制、交易执行的内部控制、公平交易实施效果评估、信息披露与报告制度等多方面进行了规定，公平对待不同投资组合，严禁直接或通过第三方的交易安排在不同投资组合之间进行利益输送。为保证各投资组合在投资信息、

投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会，公司建立了科学合理的投资运作体系和规范的投资流程，加强交易执行环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过对投资交易行为的监控、分析评估和信息披露来加强对公平交易过程和结果的监督。

本基金管理人一直坚持公平对待旗下所有投资组合，严格执行证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司内部公平交易制度，规范投资、研究和交易等各相关流程，通过系统控制和人工监控等方式在各环节严格控制，确保公平对待不同投资组合，切实防范利益输送。

本报告期内，本基金运作符合法律法规和公司公平交易制度的规定。

7.2.3 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

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

基金成立日起，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人委托上海普洛斯作为外部管理机构，负责基础设施项目的部分运营管理职责。基金管理人、项目公司和上海普洛斯根据签订的运营管理服务协议，执行协议中运营管理职责的分工。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本基金本报告期内进行了 2 次收益分配，实际分配金额 184,077,392.70 元。

2024 年第四次收益分配公告（为上年度公告但在本报告期内实施的收益分配）基于收益分配基准日（2024 年 9 月 30 日）的可供分配金额的红利进行了发放，约为截至 2024 年 3 季度可供分配金额的 95%。

2025 年第一次收益分配公告基于收益分配基准日（2024 年 12 月 31 日）的可供分配金额的红利进行了发放，实际分配金额合计为 95,944,321.44 元，完成收益分配后，2024 年度可供分配金额的实际分配比例为 99.99%。

截至本报告期末，2025 年累计可供分配金额为 166,788,499.61 元，基金管理人将按照适用法规规定及本基金基金合同约定，分配总计不少于 90%本年度可供分配金额的基金收益。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

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

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

(2) 基金管理人通过召开基础设施基金投资决策委员会会议，预防和评估不同基础设施基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况，制定公平对待所有基础设施项目的相关措施；对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由基础设施基金投资决策委员会召开临时会议讨论和决定处理方式。

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

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

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

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

报告期内，本基金整体运作合法合规，内部控制和风险防范措施不断完善。本基金管理人将不断提高监察稽核工作的规范性和有效性，努力防范和控制重大合规风险，维护基金份额持有人合法权益。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人根据有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，主动履行基础设施项目运营管理职责，主要包括：建立并执行项目公司印章与证照的管理

和使用机制、账户与现金流的管理机制；对基础设施项目的年度预算、重大资本性支出（如有）、关联交易及项目所涉及的重要合同等进行审批；协同外部管理机构制定并落实基础设施项目运营策略等。报告期内，基金管理人加强与外部管理机构的沟通，定期开展基础设施项目经营情况、年度预算达成情况等的总结回顾，保障基础设施项目平稳运营。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

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

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

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

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

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，基金管理人信息披露事务负责人根据适用法律法规、自律规则及基金管理人内部制度统筹组织和协调本基金信息披露各项事务，包括组织完善基础设施基金信息披露工作流程并协调相关部门有序落实，组织建立健全投资者沟通联络机制等，不存在不能履职或无法履职的情况。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人信息披露负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人根据《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及证券交易所基础设施基金相关业务规则等规定，制定了《中金基金管理有限公司信息披露制度》和《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》，

明确了公司管理的基础设施基金的信息披露事务管理、审核和发布流程、敏感信息管理、暂缓和豁免信息披露机制、基金各阶段信息披露的基本要求及信息披露档案管理等内容。

报告期内，基金管理人严格按照适用法律法规、自律规则及基金管理人内部制度要求，有序执行信息披露审核和发布流程，规范履行信息披露义务，落实敏感信息管理措施，妥善保存信息披露相关审核记录等档案文件。截至本报告期末未发生需暂缓和豁免信息披露的情况。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

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

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，本基金外部管理机构严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件、证券交易所有关基础设施基金的相关业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则履行外部管理机构职责。报告期内，本基金外部管理机构履职情况整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，外部管理机构按照《运营管理服务协议》及《运营管理备忘录》执行运营管理工作，基础设施项目整体运营平稳。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

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

8.2.2 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，外部管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

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

8.2.4 配合信息披露情况

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

9 其他业务参与人履职报告

9.1 原始权益人报告

9.1.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的基础设施基金份额情况

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

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额 387,653,737.00 份，占基金总份额的比例是 20.00%。

9.1.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

报告期内，本基金原始权益人或其同一控制下的无增持计划。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

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

9.1.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

报告期内，兴业银行股份有限公司作为托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，诚信、尽责地履行了基金托管人义务，不存在损害本基金份额持有人利益的行为。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

报告期内，兴业银行股份有限公司作为托管人根据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基金的资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户与资金流向进行了必要的监督与监管，基金资产在监督账户内封闭运行，未发现违反法律法规规定和基金合同约定的情形。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

报告期内，兴业银行股份有限公司作为托管人根据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对基金管理人在本基金的投资运作、收益分配、为基础设施项目购买保险、借入款项安排等事项进行了必要的监督、复核和审查，未发现其存在任何损害本基金份额持有人利益的行为；基金管理人在报告期内，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等有关法律法规，在各重要方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

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

9.2.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

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

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

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

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

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

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

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

§10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.7.1	448,212,410.98	544,950,532.57
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产	10.5.7.2	-	-
债权投资	10.5.7.3	-	-
其他债权投资	10.5.7.4	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.5	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.6	7,857,320.19	5,990,195.61
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.7	-	-
合同资产	10.5.7.8	-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.9	5,758,701,568.56	5,918,739,752.64
固定资产	10.5.7.10	3,345.49	3,844.54
在建工程	10.5.7.11	-	-
使用权资产		-	-
无形资产	10.5.7.12	-	-
开发支出		-	-
商誉	10.5.7.13	1,290,049,450.12	1,290,049,450.12
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	10.5.7.14.1	-	-
其他资产	10.5.7.15	23,721,331.36	19,251,364.66
资产总计		7,528,545,426.70	7,778,985,140.14

负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.16	12,947,808.71	10,773,285.14
应付职工薪酬	10.5.7.17	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		24,406,032.41	47,713,835.51
应付托管费		381,240.30	768,801.30
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.18	17,011,589.24	14,577,233.26
应付利息		-	-
应付利润		-	88,133,071.26
合同负债	10.5.7.19	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.14.2	868,821,653.83	910,364,897.69
其他负债	10.5.7.20	72,303,605.86	78,425,308.27
负债合计		995,871,930.35	1,150,756,432.43
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.21	7,687,999,995.95	7,687,999,995.95
其他权益工具		-	-
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	10.5.7.22	-1,155,326,499.60	-1,059,771,288.24
所有者权益合计		6,532,673,496.35	6,628,228,707.71
负债和所有者权益总计		7,528,545,426.70	7,778,985,140.14

注：截止日 2025 年 6 月 30 日，基金份额净值 3.3704 元，基金份额总额 1,938,268,684.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.18.1	4,980,721.22	91,986,551.16
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.18.2	7,539,442,700.12	7,539,442,700.12
其他资产		-	-
资产总计		7,544,423,421.34	7,631,429,251.28
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,240,544.36	6,534,798.24
应付托管费		381,240.30	768,801.30
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	88,133,071.26
其他负债		500,850.53	1,010,000.00
负债合计		4,122,635.19	96,446,670.80

所有者权益：			
实收基金		7,687,999,995.95	7,687,999,995.95
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-147,699,209.80	-153,017,415.47
所有者权益合计		7,540,300,786.15	7,534,982,580.48
负债和所有者权益总计		7,544,423,421.34	7,631,429,251.28

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、营业总收入		216,258,575.80	236,710,759.33
1.营业收入	10.5.7.23	213,998,964.04	232,930,056.10
2.利息收入		2,259,611.76	3,634,856.78
3.投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
7.其他收益		-	145,846.45
8.其他业务收入		-	-
二、营业总成本		252,099,552.94	255,869,115.30
1. 营业成本	10.5.7.23	181,985,222.41	183,535,686.93
2. 利息支出		5,885,910.32	5,198,619.07
3. 税金及附加	10.5.7.24	27,348,159.41	28,772,769.10
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	10.5.7.25	258,579.57	67,981.58
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		6,624.98	6,072.53
8. 管理人报酬		35,375,711.87	36,321,285.02
9. 托管费		381,240.30	382,300.10
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		-115,547.98	567,503.05
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	10.5.7.26	973,652.06	1,016,897.92

三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		-35,840,977.14	-19,158,355.97
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出	10.5.7.27	0.01	-
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-35,840,977.15	-19,158,355.97
减：所得税费用	10.5.7.28	-36,230,087.23	-33,210,685.01
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		389,110.08	14,052,329.04
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		389,110.08	14,052,329.04
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		389,110.08	14,052,329.04

10.2.2 个别利润表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、收入		105,504,481.80	111,915,340.68
1.利息收入		31,652.80	49,113.68
2.投资收益（损失以“-”号填列）		105,472,829.00	111,866,227.00
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益			-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）			-
5.其他业务收入			-
二、费用		4,241,954.69	4,260,507.69
1. 管理人报酬		3,240,544.36	3,249,544.48
2. 托管费		381,240.30	382,300.10
3. 投资顾问费			-
4. 利息支出			-
5. 信用减值损失			-
6. 资产减值损失			-
7. 税金及附加			-

8. 其他费用		620,170.03	628,663.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		101,262,527.11	107,654,832.99
减：所得税费用			-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		101,262,527.11	107,654,832.99
五、其他综合收益的税后净额			-
六、综合收益总额		101,262,527.11	107,654,832.99

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		223,095,348.61	243,452,934.69
2.处置证券投资收到的现金净额		-	-
3.买入返售金融资产净减少额		-	-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5.取得利息收入收到的现金		2,277,004.84	3,638,573.88
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.29.1	3,132,309.79	1,632,340.66
经营活动现金流入小计		228,504,663.24	248,723,849.23
8.购买商品、接受劳务支付的现金		25,474,768.50	11,681,182.13
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		47,275,938.90	50,991,662.68
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.29.2	61,843,227.43	50,150,538.57
经营活动现金流出小计		134,593,934.83	112,823,383.38
经营活动产生的现金流量净额		93,910,728.41	135,900,465.85
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-

17.收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,554,064.22	8,987,736.61
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		6,554,064.22	8,987,736.61
投资活动产生的现金流量净额		-6,554,064.22	-8,987,736.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		184,077,392.70	104,763,512.77
28.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		184,077,392.70	104,763,512.77
筹资活动产生的现金流量净额		-184,077,392.70	-104,763,512.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-96,720,728.51	22,149,216.47
加：期初现金及现金等价物余额		544,932,184.49	544,464,973.29
六、期末现金及现金等价物余额		448,211,455.98	566,614,189.76

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回基础设施投资收到的现金			-
2.取得基础设施投资收益收到的现金		105,472,829.00	111,866,227.00
3.处置证券投资收到的现金净额			-
4.买入返售金融资产净减少额			-
5.卖出回购金融资产款净增加额			-
6.取得利息收入收到的现金		49,019.64	50,834.65
7.收到其他与经营活动有关的现金			-
经营活动现金流入小计		105,521,848.64	111,917,061.65
8.取得基础设施投资支付的现金			-
9.取得证券投资支付的现金净额			-
10.买入返售金融资产净增加额			-
11.卖出回购金融资产款净减少额			-
12.支付的各项税费			-
13.支付其他与经营活动有关的现金		8,432,919.04	7,706,945.85
经营活动现金流出小计		8,432,919.04	7,706,945.85
经营活动产生的现金流量净额		97,088,929.60	104,210,115.80
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金			-
15.收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计			-
16.赎回支付的现金			-
17.偿付利息支付的现金			-
18.分配支付的现金		184,077,392.70	104,763,512.77
19.支付其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流出小计		184,077,392.70	104,763,512.77
筹资活动产生的现金流量净额		-184,077,392.70	-104,763,512.77
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-
四、现金及现金等价物净增加额		-86,988,463.10	-553,396.97
加：期初现金及现金等价物余额		91,968,285.22	8,031,614.83
五、期末现金及现金等价物余额		4,979,822.12	7,478,217.86

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他 权益 工具	资本 公积	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-1,059,771,288.24	6,628,228,707.71
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-1,059,771,288.24	6,628,228,707.71
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-95,555,211.36	-95,555,211.36
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	389,110.08	389,110.08
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-

产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-95,944,321.44	-95,944,321.44
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-1,155,326,499.60	6,532,673,496.35
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-593,615,099.26	7,094,384,896.69
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-593,615,099.26	7,094,384,896.69
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-90,711,183.73	-90,711,183.73
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	14,052,329.04	14,052,329.04
（二）产品持有人申购和	-	-	-	-	-	-	-	-

赎回								
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-104,763,512.77	-104,763,512.77
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-684,326,282.99	7,003,673,712.96

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-153,017,415.47	7,534,982,580.48
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	7,687,999,995.95	-	-	-153,017,415.47	7,534,982,580.48
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	5,318,205.67	5,318,205.67

（一）综合收益总额	-	-	-	101,262,527.11	101,262,527.11
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-95,944,321.44	-95,944,321.44
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-147,699,209.80	7,540,300,786.15
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	454,178.79	7,688,454,174.74
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	7,687,999,995.95	-	-	454,178.79	7,688,454,174.74
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	2,891,320.22	2,891,320.22
（一）综合收益总额	-	-	-	107,654,832.99	107,654,832.99
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-104,763,512.77	-104,763,512.77
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-

（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	3,345,499.01	7,691,345,494.96

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4 财务报表由下列负责人签署：

宗喆

吕静杰

陈茸茸

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

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

本基金的管理人为中金基金,托管人为兴业银行股份有限公司(以下简称“兴业银行”)。本基金通过中金基金直销柜台、兴业银行、中国国际金融股份有限公司(以下简称“中金公司”)、中国中金财富证券有限公司(以下简称“中金财富证券”)、中信建投证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司及广发证券股份有限公司等共同销售。本基金首次募集期为 2021 年 5 月 31 日起至 2021 年 6 月 2 日。经向中国证监会备案,《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》(以下简称“基金合同”)于 2021 年 6 月 7 日正式生效,基金合同生效日基金实收份额 1,500,000,000.00 份(含利息转份额零份),发行价格为人民币 3.8900 元。该资金已由毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具验资报告。本基金首次募集份额于 2021 年 6 月 21 日在上海证券交易所上市。

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。

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

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、基金合同、《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》和《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》的有关规定,本基金的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(以下简称“专项计划”)，并通过持有专项计划全部份额，进而取得持有 7 处基础设施资产所属的 6 家项目公司(以下简称“项目公司”或“子公司”)的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权。

本基金扩募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(以下简称“专项计划 2 期”)，并通过持有专项计划全部份额，进而取得持有 3 处基础设施资产（“新购入基础设施资产”）所属的 3 家项目公司(以下简称“新购入项目公司”或“子公司”)的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权。

本基金、专项计划、专项计划 2 期及子公司(以下合称“本集团”)主要通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施资产的运营收益水平，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。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础编制。本基金财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》的要求，同时亦按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》以及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》、《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合财政部颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》及会计报表的编制基础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要求，真实、完整地反映了本基金 2025 年 6 月 30 日的合并财务状况和财务状况、自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流

量及合并基金净值变动情况和基金净值变动情况。

10.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本报告期，本基金所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期未发生重大会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期未发生重大会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期未发生重大会计差错更正。

10.5.6 税项

(1) 本基金适用税项：根据财税字[1998]55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(以下简称“财税[2016]36 号”)、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》(以下简称“财税[2016]140 号”)、财税[2017]2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》(以下简称“财税[2017]2 号”)、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》(以下简称“财税[2017]56 号”)、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点税收政策的公告》(“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”)及其他相关税务法规和实务操作，本基金适用的主要税项列示如下：

(a) 对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

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

(c) 证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税；同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

(d) 对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

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

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

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

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

(2) 专项计划适用税项

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

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

(c) 金融商品持有期间(含到期)利息(保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等)收入，需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间(含到期)取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。

(d) 截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，截至 2025 年 6 月 30 日，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

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

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

(g) 专项计划转让项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。(3) 各项目公司主要税种及税率

各项目公司主要税种及税率：增值税，计税依据：按税法规定计算的销售货物、应税劳务收入、商务辅助服务收入和不动产经营租赁服务收入的 13%、9%或 6%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。对于按照简易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；城市维护建设税及教育费附加，计税依据：实际缴纳的增值税的 10%或 12%；城镇土地使用税，计税依据：每年每平方米人民币 1.5 元到 9.6 元之间；房产税，计税依据：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%；所得税，各项目公司本报告期适用的所得税税率为 25%。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	448,212,410.98
其他货币资金	-
小计	448,212,410.98
减：减值准备	-
合计	448,212,410.98

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	19,445,111.08
定期存款	
其中：存款期限 1-3 个月	
其他存款	428,766,344.90
应计利息	955.00
小计	448,212,410.98
减：减值准备	
合计	448,212,410.98

注：其他存款类别为项目公司协定存款。

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

本集团于本报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

10.5.7.2 买入返售金融资产

无。

10.5.7.3 债权投资

无。

10.5.7.4 其他债权投资

无。

10.5.7.5 其他权益工具投资

无。

10.5.7.6 应收账款

10.5.7.6.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	10,933,665.08
1—2 年	-
2—3 年	2,998,083.56
3 年以上	-
小计	13,931,748.64
减：坏账准备	6,074,428.45
合计	7,857,320.19

10.5.7.6.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	6,074,428.45	43.60	6,074,428.45	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	7,857,320.19	56.40	-	-	7,857,320.19
其中：组合 1	7,857,320.19	56.40	-	-	7,857,320.19
合计	13,931,748.64	100.00	6,074,428.45	43.60	7,857,320.19

10.5.7.6.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户 1	3,076,344.89	3,076,344.89	100.00	长期未收回
租户 2	2,998,083.56	2,998,083.56	100.00	长期未收回
合计	6,074,428.45	6,074,428.45	100.00	-

10.5.7.6.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1	7,857,320.19	-	-
合计	7,857,320.19	-	-

10.5.7.6.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 年 6 月 30 日
		计提	转回或收 回	核销	其他变动	
单项计提 预期信用 损失的应 收账款	6,626,072.24	-	115,547.98	-	-436,095.81	6,074,428.45
按组合计 提预期信 用损失的 应收账款	-	-	-	-	-	-
其中：组 合 1	-	-	-	-	-	-
合计	6,626,072.24	-	115,547.98	-	-436,095.81	6,074,428.45

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
租户 1	65,547.98	回款	-
租户 2	40,000.00	历史已核销坏账的 应收款收回	-
租户 3	10,000.00	历史已核销坏账的 应收款收回	-
合计	115,547.98	回款	-

10.5.7.6.6 本期实际核销的应收账款情况

本集团在本报告期内无实际核销的应收账款。

10.5.7.6.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	3,076,344.89	22.08	3,076,344.89	-
租户 2	2,998,083.56	21.52	2,998,083.56	-
租户 3	2,125,435.30	15.26	-	2,125,435.30
租户 4	1,163,899.34	8.35	-	1,163,899.34
租户 5	963,340.86	6.91	-	963,340.86
合计	10,327,103.95	74.12	6,074,428.45	4,252,675.50

10.5.7.7 存货

无。

10.5.7.8 合同资产

无。

10.5.7.9 投资性房地产**10.5.7.9.1 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	合计
一、账面原值		
1.期初余额	6,957,723,711.74	6,957,723,711.74
2.本期增加金额	8,065,763.98	8,065,763.98
外购	8,065,763.98	8,065,763.98
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	6,965,789,475.72	6,965,789,475.72
二、累计折旧（摊销）		
1.期初余额	1,038,983,959.10	1,038,983,959.10
2.本期增加金额	168,103,948.06	168,103,948.06

本期计提	168,103,948.06	168,103,948.06
存货\固定资产\在建工程 转入	-	-
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	1,207,087,907.16	1,207,087,907.16
三、减值准备		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
本期计提	-	-
存货\固定资产\在建工程 转入	-	-
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	-	-
四、账面价值		
1.期末账面价值	5,758,701,568.56	5,758,701,568.56
2.期初账面价值	5,918,739,752.64	5,918,739,752.64

10.5.7.9.2 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑 面积	报告期 租金收入
普洛斯北京空港物流园	北京市顺义区顺畅大道 15 号、16 号	130,539.69	45,898,045.88
普洛斯通州光机电物流园	北京市通州区兴光二街 2 号	45,597.37	13,184,818.30
普洛斯广州保税物流园	广东省广州经济技术开 发区保盈西路 12 号、5 号	44,200.85	7,467,764.00
普洛斯增城物流园	广东省广州市增城区荔 新九路 1 号	109,093.39	23,345,838.66
普洛斯顺德物流园	广东省佛山市顺德区顺	105,008.25	24,041,436.11

	昌路 19 号、26 号		
苏州望亭普洛斯物流园	江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路 68、75 号	92,148.19	22,752,370.57
普洛斯淀山湖物流园	江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号	178,401.15	26,394,384.55
普洛斯青岛前湾物流园	青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号	120,756.01	16,088,253.86
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号	209,539.83	15,373,532.83
普洛斯江门鹤山物流园	广东省江门市鹤山沙坪街道汇通路 2 号、6 号	121,335.29	19,452,519.28
合计	-	1,156,620.02	213,998,964.04

注：本集团持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

10.5.7.10 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
固定资产	3,345.49
固定资产清理	-
合计	3,345.49

10.5.7.10.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	办公设备	合计
一、账面原值		
1.期初余额	51,239.11	51,239.11
2.本期增加金额	-	-
购置	-	-
在建工程转入	-	-
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置或报废	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	51,239.11	51,239.11
二、累计折旧		

1.期初余额	47,394.57	47,394.57
2.本期增加金额	499.05	499.05
本期计提	499.05	499.05
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置或报废	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	47,893.62	47,893.62
三、减值准备		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
本期计提	-	-
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置或报废	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	-	-
四、账面价值		
1.期末账面价值	3,345.49	3,345.49
2.期初账面价值	3,844.54	3,844.54

10.5.7.10.2 固定资产的其他说明

本集团在本报告期内无固定资产的其他说明。

10.5.7.11 在建工程

无。

10.5.7.12 无形资产

无。

10.5.7.13 商誉

10.5.7.13.1 商誉账面原值

单位：人民币元

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

10.5.7.13.2 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增 加金额	本期减 少金额	期末余额
		计提	处置	
普洛斯(青岛)前湾港国际物流发展有限公司	57,682,226.53	-	-	57,682,226.53
重庆普南仓储服务有限公司	42,388,677.47	-	-	42,388,677.47
昆山普淀仓储有限公司	9,463,179.37	-	-	9,463,179.37
鹤山普洛斯物流园有限公司	3,386,252.88	-	-	3,386,252.88
合计	112,920,336.25	-	-	112,920,336.25

10.5.7.13.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

不涉及。

10.5.7.14 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.14.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
投资性房地产累计折旧	1,204,926,231.72	301,231,557.93
应收账款坏账准备	6,074,428.45	1,518,607.12
其他应收款坏账准备	486,095.81	121,523.95
预提费用	-	-
合计	1,211,486,755.98	302,871,689.00

10.5.7.14.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值	-	-
公允价值变动	-	-
投资性房地产账面价值与计税基础的差异	4,679,333,832.85	1,169,833,458.21
按直线法确认收入	7,439,538.46	1,859,884.62
合计	4,686,773,371.31	1,171,693,342.83

10.5.7.14.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债 期末余额	递延所得税资 产和负债期初 互抵金额	抵销后递延所 得税资产或负 债期初余额
递延所得税资产	302,871,689.00	-	260,997,797.11	-
递延所得税负债	302,871,689.00	868,821,653.83	260,997,797.11	910,364,897.69

10.5.7.14.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
资产减值准备	-

预计负债	-
可抵扣亏损	61,264,268.12
合计	61,264,268.12

10.5.7.14.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 6 月 30 日	备注
2025 年	21,057,433.04	-
2026 年	19,574,529.79	-
2027 年	-	-
2028 年	2,481,202.13	-
2029 年	12,739,242.79	-
2030 年	5,411,860.37	-
合计	61,264,268.12	-

10.5.7.15 其他资产

10.5.7.15.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	12,693,215.69
待抵扣和待认证的进项税	4,266,894.19
预缴税金	2,257,682.55
其他应收款(参见附注 10.5.7.15.3)	4,503,538.93
合计	23,721,331.36

10.5.7.15.2 预付账款

无。

10.5.7.15.3 其他应收款

10.5.7.15.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	3,554,507.54
1-2 年	-
2-3 年	442,914.18
3 年以上	992,213.02
小计	4,989,634.74
减：坏账准备	486,095.81
合计	4,503,538.93

10.5.7.15.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 6 月 30 日
保证金及押金	657,368.09
其他	4,332,266.65
小计	4,989,634.74
减：坏账准备	486,095.81
合计	4,503,538.93

10.5.7.15.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

本集团在本报告期内未计提其他应收款坏账准备。

10.5.7.15.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

本集团在本报告期内无实际核销的其他应收款。

10.5.7.15.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 2	442,914.18	8.88	442,914.18	-
租户 3	964,224.23	19.32	-	964,224.23
租户 5	596,618.25	11.96	-	596,618.25
供应商 1	352,868.09	7.07	-	352,868.09
供应商 2	300,000.00	6.01	-	300,000.00
合计	2,656,624.75	53.24	442,914.18	2,213,710.57

10.5.7.16 应付账款

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	9,598,283.91
1 年以上	3,349,524.80
合计	12,947,808.71

10.5.7.16.1 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
供应商 1	1,754,760.85	未到结算期
供应商 2	260,923.85	未到结算期
供应商 3	47,169.81	未到结算期
供应商 4	41,500.50	未到结算期
供应商 5	40,630.86	未到结算期
合计	2,144,985.87	

10.5.7.17 应付职工薪酬

无。

10.5.7.18 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
增值税	5,030,769.74
房产税	5,245,593.45
土地使用税	2,657,972.03
企业所得税	3,239,205.96
城市维护建设税	354,393.20
教育费附加	257,733.83
其他	225,921.03
合计	17,011,589.24

10.5.7.19 合同负债

无。

10.5.7.20 其他负债

10.5.7.20.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预收款项(参见附注 10.5.7.20.2)	7,590,143.29
其他应付款(参见附注 10.5.7.20.3)	64,713,462.57
合计	72,303,605.86

10.5.7.20.2 预收款项

10.5.7.20.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
----	------------------------

预收客户租金	7,590,143.29
合计	7,590,143.29

10.5.7.20.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

本集团于本报告期末无账龄超过一年的预收款项。

10.5.7.20.3 其他应付款

10.5.7.20.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 6 月 30 日
押金及保证金	54,224,010.61
信息披露费	59,507.37
其他	10,429,944.59
合计	64,713,462.57

10.5.7.20.3.2 账龄超过一年的其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 6	3,730,516.45	租赁保证金
租户 7	3,042,325.67	租赁保证金
租户 8	2,688,648.00	租赁保证金
租户 9	2,346,826.67	租赁保证金
租户 10	2,132,515.68	租赁保证金
合计	13,940,832.47	

10.5.7.21 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	1,938,268,684.00	7,687,999,995.95
本期末	1,938,268,684.00	7,687,999,995.95

10.5.7.22 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-1,059,771,288.24	-	-1,059,771,288.24
本期利润	389,110.08	-	389,110.08
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-95,944,321.44	-	-95,944,321.44
本期末	-1,155,326,499.60	-	-1,155,326,499.60

注：根据基金合同及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的相关规定，本集团于 2025

年 3 月根据截至收益分配基准日(2024 年 12 月 31 日)的剩余累计可供分配金额人民币 95,956,345.37 元对基金份额持有人进行分红，共计分配人民币 95,944,321.44 元，约占前述可供分配金额的 99.99%。

10.5.7.23 营业收入和营业成本

项目	本期								
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日								
	普洛斯（广 州）保税开发 有限公司	北京普洛斯空 港物流发展有 限公司	佛山市顺德区 普顺物流园开 发有限公司	昆山普淀仓储 有限公司	苏州普洛斯望 亭物流园开发 有限公司	重庆普南仓储 服务有限公司	普洛斯(青岛) 前湾港国际物 流发展有限公 司	鹤山普洛斯物 流园有限公司	合计
营业收入	30,813,602.66	59,082,864.18	24,041,436.11	26,394,384.55	22,752,370.57	15,373,532.83	16,088,253.86	19,452,519.28	213,998,964.04
-仓储租赁收入	30,813,602.66	59,082,864.18	24,041,436.11	26,394,384.55	22,752,370.57	15,373,532.83	16,088,253.86	19,452,519.28	213,998,964.04
-其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	30,813,602.66	59,082,864.18	24,041,436.11	26,394,384.55	22,752,370.57	15,373,532.83	16,088,253.86	19,452,519.28	213,998,964.04
营业成本	30,699,339.78	50,243,616.80	15,784,977.77	24,255,124.59	14,476,662.91	19,538,900.48	14,560,519.72	12,426,080.36	181,985,222.41
-投资性房地产 折旧	28,495,213.90	47,732,099.55	14,438,908.85	22,320,806.45	12,987,947.93	17,576,587.95	13,459,680.28	11,092,703.15	168,103,948.06
-物业管理费	1,951,368.66	2,560,618.56	1,270,080.06	1,808,777.28	1,066,802.37	1,873,414.50	1,012,975.86	1,290,136.98	12,834,174.27
-其他成本	252,757.22	(49,101.31)	75,988.86	125,540.86	421,912.61	88,898.03	87,863.58	43,240.23	1,047,100.08
合计	30,699,339.78	50,243,616.80	15,784,977.77	24,255,124.59	14,476,662.91	19,538,900.48	14,560,519.72	12,426,080.36	181,985,222.41

注：仓储租赁收入即租金及物业管理服务费收入。

10.5.7.24 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
城市维护建设税	960,906.57
教育费附加	799,315.08
房产税	19,734,799.91
土地使用税	5,460,150.51
印花税	392,987.34
合计	27,348,159.41

10.5.7.25 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
其他	258,579.57
合计	258,579.57

10.5.7.26 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
审计费用	789,551.55
信息披露费	59,507.37
其他	124,593.14
合计	973,652.06

10.5.7.27 营业外支出

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
其他	0.01

10.5.7.28 所得税费用

10.5.7.28.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期所得税费用	5,313,156.63
递延所得税费用	-41,543,243.86
合计	-36,230,087.23

10.5.7.28.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
利润总额	-35,840,977.15
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-14,677,883.94
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	18,638,075.46
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,770,872.01
其他	-41,961,150.76
合计	-36,230,087.23

10.5.7.29 现金流量表附注**10.5.7.29.1 收到其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
租户押金	1,540,336.19
其他	1,591,973.60
合计	3,132,309.79

10.5.7.29.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
支付给外部管理机构的资产管理费	48,527,872.15
支付给基金管理人及专项计划管理人的管理费	6,534,798.24
租户押金	4,742,436.24
其他	2,038,120.80
合计	61,843,227.43

10.5.7.30 现金流量表补充资料**10.5.7.30.1 现金流量表补充资料**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	389,110.08
加：信用减值损失	-115,547.98
资产减值损失	-
固定资产折旧	499.05
投资性房地产折旧	168,103,948.06
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-41,543,243.86
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6,337,091.28
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-26,586,945.66
财务费用	-
其他收益（收益以“-”号填列）	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	93,910,728.41
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	448,211,455.98
减：现金的期初余额	544,932,184.49
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-96,720,728.51

10.5.7.30.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、现金	448,211,455.98
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	448,211,455.98
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	448,211,455.98
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.8 合并范围的变更

无。

10.5.9 集团的构成

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

物流发展有限公司			出租			下企业合并
鹤山普洛斯物流园有限公司	鹤山	鹤山	仓储、物业 出租	-	100.00	非同一控制 下企业合并

10.5.10 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。本基金目前以一个经营分部运作，不需要进行分部报告的披露。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

本集团于 2025 年 7 月 18 日公告进行 2025 年度第二次分红，权益登记日为 2025 年 7 月 22 日，场内和场外除息日分别为 2025 年 7 月 23 日和 2025 年 7 月 22 日，场内和场外现金红利发放日分别为 2025 年 7 月 28 日和 2025 年 7 月 24 日。本基金每 10 份基金份额分红数为人民币 0.4059 元。

截至本财务报告批准报出日，除以上事项外，本集团没有其他需要在财务报表附注中说明的承诺事项、或有事项及资产负债表日后事项。

10.5.12 关联方关系

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

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
中金基金	基金管理人
中金公司	专项计划管理人、基金管理人股东
兴业银行	基金托管人、专项计划托管人
普洛斯投资(上海)有限公司	外部管理机构
中金财富证券	其他关联关系
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金(注 1)	其他关联关系
泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪(注 2)	其他关联关系
普洛斯企业发展(上海)有限公司	其他关联关系
广州普枫新能源有限公司	其他关联关系
广州普冷国际物流有限公司	其他关联关系
广州普逸新能源有限公司	其他关联关系
佛山枫亭新能源有限公司	其他关联关系
佛山普逸新能源有限公司	其他关联关系
昆山普枫新能源有限公司	其他关联关系
北京普顺新能源有限公司	其他关联关系
青岛普逸新能源有限公司	其他关联关系
江门普枫新能源有限公司	其他关联关系

注 1 及注 2：相关名称为证券账户名称。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
普洛斯企业发展(上海)有限公司	物业管理费	12,834,174.27	13,940,452.79
广州普枫新能源有限公司	新能源电费	-	652,633.64
昆山普枫新能源有限公司	新能源电费	202,002.19	275,417.05
佛山枫亭新能源有限公司	新能源电费	100,795.72	366,525.28
北京普顺新能源有限公司	新能源电费	592,059.47	505,896.57
合计	-	13,729,031.65	15,740,925.33

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁 收入	上年度可比期间确认的租赁 收入
普洛斯企业发展（上海）有限公司	仓库	-	3,037,218.22
广州普冷国际物流有限公司	仓库	6,700,270.64	5,404,796.93
广州普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	59,280.00	57,000.00
佛山枫亭新能源有限公司	建筑物屋顶	24,996.42	24,996.42
青岛普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	102,600.00	102,600.00
佛山普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	49,399.98	47,500.02
江门普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	88,920.00	85,500.00
广州普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	12,844.02	12,349.98
昆山普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	20,733.06	-
合计	-	7,059,044.12	8,771,961.57

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	35,375,711.87	36,321,285.02
其中：固定管理费	21,134,866.61	21,193,948.34
浮动管理费	14,240,845.26	15,127,336.68
支付销售机构的客户维护费	-	-

注：1、固定管理费（1）固定管理费用 1 的费率为 0.1%/年，本集团的固定管理费用 1 按基金募集规模的 0.10%年费率计提，计算方法如下：

固定管理费用 1=基金募集的认购价格×募集的认购份额×0.10%/当年天数

基金募集包括基金首次发售和基金扩募发售

（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，对本次扩募及后续新购入的基础设施项目不再收取固定管理费用 2。计算方法如下：

固定管理费用 2=58.35 亿×0.60%/当年天数

2、浮动管理费

（1）首次发售购入项目，基金合同生效后，首年浮动管理费用=本集团当年经审计的仓储租赁收入×5%；基金合同生效后第 2 个自然年度(含)起，浮动管理费用=本集团当年经审计的仓储租赁收入×适用浮动管理费用费率。

（2）本次新购入项目，基金合同更新生效后，首年浮动管理费用=本集团当年经审计的仓储租赁收入×13%；基金合同生效后第 2 个自然年度(含)起，浮动管理费用=本集团当年经审计的仓储租赁收入×适用浮动管理费用费率。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	381,240.30	382,300.10

注：本基金的托管费用按基金募集规模的 0.01%年费率计提，每日计算，计算公式为：

日基金托管费=基金募集的认购价格×募集的认购份额×0.01%/当年天数

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

本基金本报告期末与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期 间 因 拆 分 变 动 份 额	减：期间赎回/卖出份 额	期末持有	
	份额	比例 (%)	份额			份额	比例 (%)
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金	387,653,737.00	20.00	-	-	-	387,653,737.00	20.00
泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	300,000,000.00	15.48	-	-	13,810,000	286,190,000.00	14.77
北京首源投资有限公司	150,000,000.00	7.74	-	-	-	150,000,000.00	7.74
中金财富证券	420,495.00	0.02	708,300.00	-	1,051,416.00	77,379.00	0.00
中金公司	85,586,015.00	4.42	12,660,155.00	-	13,816,999.00	84,429,171.00	4.36
合计	923,660,247.00	47.66	13,368,455.00	-	28,678,415.00	908,350,287.00	46.86
上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期 间 因 拆	减：期间赎回/卖出份 额	期末持有	
	份额	比例 (%)				份额	比例 (%)

				分 变 动 份 额			
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金	387,653,737.00	20.00	-	-	-	387,653,737.00	20.00
泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	300,000,000.00	15.48	-	-	-	300,000,000.00	15.48
北京首源投资有限公司	150,000,000.00	7.74	-	-	-	150,000,000.00	7.74
中金财富证券	719,013.00	0.04	20,225,084.00	-	20,921,271.00	22,826.00	-
中金公司	97,164,062.00	5.01	138,579,887.00	-	145,337,791.00	90,406,158.00	4.66
合计	935,536,812.00	48.27	158,804,971.00	-	166,259,062.00	928,082,721.00	47.88

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
兴业银行	434,141,792.44	2,248,081.96	559,227,202.67	3,604,544.39
合计	434,141,792.44	2,248,081.96	559,227,202.67	3,604,544.39

10.5.13.8 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 6 月 30 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州普冷国际物流有限公司	-	-	256,946.73	-
应收账款	江门普枫新能源有限公司	-	-	16,153.80	-
合计	-	-	-	273,100.53	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	青岛普逸新能源有限公司	74,556.00	186,390.00
预收款项	江门普枫新能源有限公司	48,461.40	129,230.40
预收款项	广州普逸新能源有限公司	51,870.00	114,114.00
预收款项	佛山普逸新能源有限公司	17,290.00	69,160.00
预收款项	佛山枫亭新能源有限公司	13,449.15	40,347.45
预收款项	广州普枫新能源有限公司	6,743.10	20,229.30
应付管理人报酬	普洛斯投资（上海）有限公司	23,548,559.83	40,025,837.15
其他应付款	普洛斯企业发展（上海）有限公司	3,955,772.30	6,165,239.67
其他应付款	广州普冷国际物流有限公司	2,346,826.67	2,346,826.67
其他应付款	广州普枫新能源有限公司	301,268.04	324,844.16
其他应付款	佛山枫亭新能源有限公司	-	299,640.34
其他应付款	昆山普枫新能源有限公司	-	287,795.35
其他应付款	北京普顺新能源有限公司	272,720.37	161,004.09
其他应付款	青岛普逸新能源有限公司	-	27,575.51
其他应付款	江门普枫新能源有限公司	-	22,980.00
其他应付款	广州普逸新能源有限公司	-	14,758.00
其他应付款	佛山普逸新能源有限公司	-	12,298.00
合计	-	30,637,516.86	50,248,270.09

10.5.15 期末（2025 年 06 月 30 日）基金持有的流通受限证券

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配的基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金 份额分红数	本期收益分配合计	本期 收益 分配 占可 供分 配金 额比 例 （%）	备注
1	2024 年 12 月 31 日	场外：2024 年 12 月 31 日 场内：2025 年 1 月 2 日	0.4547	88,133,071.26	95.00	为上年度公告但在本报告期内实施的收益分配

2	2025 年 4 月 1 日	场外：2025 年 4 月 1 日 场内：2025 年 4 月 2 日	0.4950	95,944,321.44	99.99	-
合计			0.9497	184,077,392.70	-	-

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

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

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

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

10.5.17.2 流动性风险

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

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

10.5.17.3 市场风险

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

(1)利率风险

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

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

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

(2) 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

(3) 其他价格风险

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

10.5.18 个别财务报表重要项目的说明

10.5.18.1 货币资金

10.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	4,980,721.22
其他货币资金	-
小计	4,980,721.22
减：减值准备	-
合计	4,980,721.22

10.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	4,979,822.12
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	899.10
小计	4,980,721.22
减：减值准备	-
合计	4,980,721.22

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

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

10.5.18.2 长期股权投资

10.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,688,000,000.00	148,557,299.88	7,539,442,700.12
合计	7,688,000,000.00	148,557,299.88	7,539,442,700.12

10.5.18.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
专项计划	7,688,000,000.00	-	-	7,688,000,000.00	-	148,557,299.88
合计	7,688,000,000.00	-	-	7,688,000,000.00	-	148,557,299.88

§11 评估报告

无。

§12 基金份额持有人信息

12.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 6 月 30 日					
持有人户 数（户）	户均持有的 基金份额 （份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例 （%）	持有份额 （份）	占总份额比例 （%）
36,966	52,433.82	1,872,049,204.00	96.58	66,219,480.00	3.42
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户 数（户）	户均持有的 基金份额 （份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例 （%）	持有份额 （份）	占总份额比例 （%）
39,382	49,217.12	1,863,898,683.00	96.16	74,370,001.00	3.84

12.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份 额比例 （%）
1	泰康人寿保险有限责任公司—分红—团 体分红—019L—FH001 沪	286,190,000.00	14.77%
2	北京首源投资有限公司	150,000,000.00	7.74%
3	安联保险资管—中信银行—安联安裕 1 号资产管理产品	109,365,000.00	5.64%
4	国泰海通证券股份有限公司	106,257,869.00	5.48%
5	中国国际金融股份有限公司	84,429,171.00	4.36%
6	华金证券—横琴人寿保险有限公司—华 金证券横琴人寿基础设施策略 2 号 FOF 单一资产管理计划	73,599,400.00	3.80%
7	北京朗和私募基金管理有限公司—朗和 首熙基础设施策略私募证券投资基金	65,717,066.00	3.39%
8	新华人寿保险股份有限公司—传统—普 通保险产品—018L—CT001 沪	44,518,813.00	2.30%
9	申万宏源证券有限公司	44,298,462.00	2.29%

10	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	38,155,609.00	1.97%
合计		1,002,531,390.00	51.72%
上年度末 2024年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	300,000,000.00	15.48
2	北京首源投资有限公司	150,000,000.00	7.74
3	渤海汇金汇普 FOF1 号单一资产管理计划	85,714,292.00	4.42
4	中国国际金融股份有限公司	85,586,015.00	4.42
5	华金证券—横琴人寿保险有限公司—华金证券横琴人寿基础设施策略 2 号 FOF 单一资产	73,599,400.00	3.80
6	北京朗和私募基金管理有限公司—朗和首熙基础设施策略私募证券投资基金	70,301,566.00	3.63
7	大家投资控股有限责任公司	68,493,000.00	3.53
8	国泰海通证券股份有限公司	54,601,508.00	2.82
9	新华人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—018L—CT001 沪	44,518,813.00	2.30
10	浙商证券股份有限公司	32,994,484.00	1.70
合计		965,809,078.00	49.83

注：根据国泰海通证券股份有限公司发布的《国泰海通证券股份有限公司关于完成公司名称变更、注册资本变更、公司章程修订及相应市场主体变更登记的公告》，自 2025 年 4 月 3 日起，国泰君安证券股份有限公司中文名称变更为“国泰海通证券股份有限公司”。

12.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金	387,653,737.00	20.00
合计		387,653,737.00	20.00
上年度末 2024年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金	387,653,737.00	20.00
合计		387,653,737.00	20.00

12.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本基金	35,036.00	0.0018

§13 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2021 年 6 月 7 日）	1,500,000,000.00
基金份额总额	
本报告期期初基金份额总额	1,938,268,684.00
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期末基金份额总额	1,938,268,684.00

§14 重大事件揭示**14.1 基金份额持有人大会决议**

本基金本报告期内未召开基金份额持有人大会。

14.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动**（1）基金管理人的重大人事变动情况**

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

（2）基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

本报告期内，基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

14.3 基金投资策略的改变

本报告期内，本基金无投资策略的改变。

14.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

无。

14.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

无。

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

无。

14.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2025-01-22
2	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金交易情况提示公告	中国证监会规定媒介	2025-02-11
3	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于更换存续期评估机构的公告	中国证监会规定媒介	2025-02-15
4	中金基金管理有限公司关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第一次分红公告	中国证监会规定媒介	2025-03-28
5	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度评估报告	中国证监会规定媒介	2025-03-28
6	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度审计报告	中国证监会规定媒介	2025-03-28
7	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度报告	中国证监会规定媒介	2025-03-28
8	关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金召开 2024 年度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2025-04-16
9	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2025-04-22

§15 影响投资者决策的其他重要信息

截至 2025 年 6 月 30 日，本基金穿透持有的基础设施项目相关信息如下：

单位：元

序号	资产名称	币种	项目公司形成/	基金购买资产时间 ¹	初始成本 ²	采用公允价值法计量的账面价值 ³	采用成本法计量的账面价值 ⁴	基金购买资产的投资成本	基金购买资产的成本账面价值 ⁵	所在区域	所在城市
			购买资产时间								
1	北京普洛斯空港物流发展有限公司	人民币	2005/4/11	2021/6/9	565,858,769.50	2,012,300,000.00	1,756,854,490.18	2,356,622,196.99	2,076,238,367.24	北京市	北京市（直辖市）
2	普洛斯（广州）保税仓储有限公司	人民币	2004/11/16	2021/6/9	107,819,624.01	203,800,000.00	127,782,171.28	459,151,678.78	191,023,794.80	广东省	广州市（省会城市）
3	广州普洛斯仓储设施管理有限公司	人民币	2005/10/20	2021/6/9	299,197,175.13	878,300,000.00	732,957,740.01	685,253,749.61	866,481,300.10	广东省	广州市（省会城市）
4	佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	人民币	2007/2/14	2021/6/9	241,879,449.48	612,000,000.00	470,670,506.06	635,826,486.75	571,381,795.47	广东省	佛山市
5	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	人民币	2007/6/13	2021/6/9	247,811,303.39	521,100,000.00	403,117,862.49	587,957,303.77	493,754,575.75	江苏省	苏州市
6	昆山普淀仓储有限公司	人民币	2008/10/6	2021/6/9	477,181,987.67	926,900,000.00	853,406,915.07	1,108,261,695.88	1,008,481,393.19	江苏省	昆山市

7	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	人民币	2006/6/27	2023/6/7	335,774,493.39	525,800,000.00	509,866,325.21	728,571,564.41	-	山东省	青岛市（计划单列市）
8	鹤山普洛斯物流园有限公司	人民币	2014/6/4	2023/6/7	390,079,142.38	505,500,000.00	467,529,260.76	583,193,261.21	-	广东省	江门市
9	重庆普南仓储服务有限公司	人民币	2011/11/15	2023/6/7	581,089,515.14	449,800,000.00	436,516,297.50	541,974,968.04	-	重庆市	重庆市（直辖市）
	汇总				3,246,691,460.09	6,635,500,000.00	5,758,701,568.56	7,686,812,905.44	5,207,361,226.55		

注：

- 1、本基金购买基础设施项目的交割日
- 2、基础设施项目形成或购买资产成本
- 3、基础设施项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目的账面价值合计为 6,635,500,000.00 元
- 4、本基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2025 年 6 月 30 日，投资性房地产的账面价值合计为 5,758,701,568.56 元
- 5、截至 2021 年 12 月 31 日，基金合并报表记载的基础设施项目投资性房地产账面值

§16 备查文件目录

16.1 备查文件目录

- (一) 中国证监会准予中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件
- (二) 《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其更新
- (三) 《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及其更新
- (四) 《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新
- (五) 《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》及其更新
- (六) 关于申请募集中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书
- (七) 基金管理人业务资格批复和营业执照
- (八) 基金托管人业务资格批复和营业执照
- (九) 报告期内中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金在指定媒介上发布的各项公告
- (十) 中国证监会要求的其他文件

16.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

16.3 查阅方式

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

投资者对本报告书如有疑问，可咨询基金管理人中金基金管理有限公司。

咨询电话：(86) 010-63211122 400-868-1166

传真：(86) 010-66159121

中金基金管理有限公司

2025 年 8 月 29 日