

中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券 投资基金 2023 年中期报告

2023 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：2023 年 8 月 31 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 2023 年 8 月 30 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。

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 2023 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 基础设施项目基本情况说明	8
2.3 基金管理人和基金托管人	10
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	11
2.5 信息披露方式	11
2.6 其他相关资料	11
§3 主要财务指标和基金收益分配情况	12
3.1 主要会计数据和财务指标	12
3.2 其他财务指标	12
3.3 基金收益分配情况	12
3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况	12
3.3.2 本期可供分配金额	13
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	14
§4 基础设施项目运营情况	15
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	15
4.2 基础设施项目所属行业情况	15
4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明	15
4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明	17
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	17
4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析	17
4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析	18
4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析	18
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	19
4.5 基础设施项目公司经营现金流	20
4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况	20
4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明	20
4.5.3 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	20
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	20
4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况	20
4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析	21
4.6.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明	21
4.7 基础设施项目投资情况	21
4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况	21
4.7.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析	22
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况	23
4.9 基础设施项目相关保险的情况	23

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	23
4.11 其他需要说明的情况	24
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	25
5.1 报告期末基金的资产组合情况	25
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	25
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细	25
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细	25
5.5 投资组合报告附注	25
5.6 报告期末其他各项资产构成	25
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	25
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	26
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	26
§6 管理人报告	27
6.1 基金管理人及主要负责人员情况	27
6.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验	27
6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介	27
6.1.3 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	28
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	28
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明	29
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	29
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	30
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	30
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	30
§7 托管人报告	32
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明	32
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明	32
7.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容真实性、准确性和完整性发表意见	32
§8 中期财务报告（未经审计）	33
8.1 资产负债表	33
8.1.1 合并资产负债表	33
8.1.2 个别资产负债表	35
8.2 利润表	36
8.2.1 合并利润表	36
8.2.2 个别利润表	37
8.3 现金流量表	38
8.3.1 合并现金流量表	38
8.3.2 个别现金流量表	39
8.4 所有者权益变动表	41
8.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表	41
8.4.2 个别所有者权益变动表	43
8.5 报表附注	45
8.5.1 基金基本情况	45

8.5.2 会计报表的编制基础.....	46
8.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明.....	46
8.5.4 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.....	47
8.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明.....	47
8.5.6 税项.....	47
8.5.7 合并财务报表重要项目的说明.....	50
8.5.8 集团的构成.....	69
8.5.9 分部报告.....	70
8.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明.....	70
8.5.11 关联方关系.....	71
8.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易.....	71
8.5.13 关联方应收应付款项.....	75
8.5.14 期末(2023 年 06 月 30 日)基金持有的流通受限证券.....	76
8.5.15 收益分配情况.....	76
8.5.16 金融工具风险及管理.....	77
8.5.17 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项.....	78
8.5.18 个别财务报表重要项目的说明.....	78
§9 基金份额持有人信息.....	80
9.1 基金份额持有人户数及持有人结构.....	80
9.2 基金前十名流通份额持有人.....	80
9.3 基金前十名非流通份额持有人.....	81
9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	81
§10 基金份额变动情况.....	82
§11 重大事件揭示.....	83
11.1 基金份额持有人大会决议.....	83
11.2 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.....	83
11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼.....	83
11.4 报告期内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.....	83
11.5 基金投资策略的改变.....	84
11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况.....	84
11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况.....	84
11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况.....	84
11.9 其他重大事件.....	84
§12 影响投资者决策的其他重要信息.....	87
§13 备查文件目录.....	88
13.1 备查文件目录.....	88
13.2 存放地点.....	88
13.3 查阅方式.....	88

§ 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	<p>（一）基础设施项目投资策略。</p> <p>1、初始基金资产投资策略。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。</p> <p>2、2022 年度第一次扩募资产投资策略。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。</p> <p>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</p>

	<p>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。</p> <p>4、资产收购策略。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。</p> <p>5、更新改造策略。基金管理人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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（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。</p>
业绩比较基准	不设立业绩比较基准。

风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得仓储物流基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	<p>（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；</p> <p>（二）本基金收益分配方式为现金分红；</p> <p>（三）每一基金份额享有同等分配权；</p> <p>（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。</p> <p>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。</p>
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
外部管理机构	普洛斯投资（上海）有限公司

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：普洛斯北京空港物流园

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

基础设施项目名称：普洛斯通州光机电物流园

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

基础设施项目名称：普洛斯广州保税物流园

基础设施项目公司名称	普洛斯（广州）保税仓储有限公司
------------	-----------------

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

基础设施项目名称：普洛斯增城物流园

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

基础设施项目名称：普洛斯顺德物流园

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

基础设施项目名称：苏州望亭普洛斯物流园

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

基础设施项目名称：普洛斯淀山湖物流园

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

基础设施项目名称：普洛斯青岛前湾港国际物流园

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

基础设施项目名称：普洛斯江门鹤山物流园

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

基础设施项目名称：普洛斯（重庆）城市配送物流中心

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

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		中金基金管理有限公司	兴业银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	席晓峰	龚小武
	联系电话	010-63211122	021-52629999-212056
	电子邮箱	xxpl@ciccfund.com	gongxiaowu@cib.com.cn
客户服务电话		400-868-1166	95561
传真		010-66159121	021-62159217
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	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		北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层	上海市银城路 167 号兴业大厦 4 楼
邮政编码		100004	200120
法定代表人		胡长生	吕家进

2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构
名称	中国国际金融股份有限公司	普洛斯投资（上海）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	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 2 座 27 层及 28 层	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
邮政编码	100004	201208
法定代表人	沈如军	诸葛文静

2.5 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

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
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

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

期间数据和指标	2023 年 1 月 1 日-2023 年 6 月 30 日
本期收入	191,920,051.78
本期净利润	16,340,366.26
本期经营活动产生的现金流量净额	112,179,270.01
期末数据和指标	2023 年 6 月 30 日
期末基金总资产	9,767,911,779.58
期末基金净资产	7,332,484,259.58
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	133.21

注：财务指标包含 3 家新购入基础设施项目公司自 2023 年 6 月 7 日（“权利义务转移日”或“交割日”）至本报告期末的财务数据。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2023 年 6 月 30 日
期末基金份额净值	3.7830
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	171,857,204.10	0.0887	单位可供分配金额按扩募后基金总份额计算。
本年累计	171,857,204.10	0.0887	同上。
2022 年	265,836,477.17	0.1772	基金 2022 年度可供分配金额。
2021 年	150,958,227.99	0.1006	基金设立日到 2021 年 12 月 31 日的可供分配金额。

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	132,015,029.55	0.0880	2023 年 2 季度对 2022 年剩余可供分配金额的红利发放，与 2022 年 3 季度实际分配金额合计为 2022 年年度

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
			可供分配金额的约 100%。 本期分配于扩募之前完成，单位可供分配金额按扩募前份额计算。
本年累计	132,015,029.55	0.0880	同上。
2022 年	206,460,026.61	0.1376	2022 年 2 季度对基金设立日到 2021 年 12 月 31 日剩余可供分配金额的红利发放，与 2021 年实际分配金额合计为 2021 年年度可供分配金额的约 99.99%。 2022 年 3 季度对 2022 年 1 月 1 日到 2022 年 6 月 30 日可供分配金额的红利发放，实际分配金额为 2022 年 1 月 1 日到 2022 年 6 月 30 日可供分配金额的约 94.99%。
2021 年	78,300,030.11	0.0522	2021 年分红是对基金设立日到 2021 年 9 月 30 日可供分配金额的红利发放，该期间累计可供分配人民币 82,414,009.01 元，实际分配金额为前述可供分配金额的 95.01%。

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	16,340,366.26	
本期折旧和摊销	131,862,965.84	
本期利息支出	3,381,568.07	
本期所得税费用	-25,999,748.40	
本期息税折旧及摊销前利润	125,585,151.77	
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	1,923,451,784.33	含 2022 年第一次扩募实际募集资金约 18.53 亿元、新购入项目公司在交割日的期初现金余额较基准日的增量，以及按招募说明书制定的计划对基准日期初现金余额的分配
调减项		
1-当期购买基础设施项目等资本性支出	-591,667,522.25	含本报告期末，已向原始权益人支付的原股东分红款及预提所得税、有息债务本息
2-支付的利息及所得税费用	-11,892,569.69	-

项目	金额	备注
3-应收和应付项目的变动项	-2,021,485.67	-
4-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	-1,271,598,154.39	含本报告期末，尚未向原始权益人支付的项目股权对价款、尚未支付的有息债务本息
本期可供分配金额	171,857,204.10	

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 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 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 2,584,633.96 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 452,305.19 元，基金托管人的托管费计提金额 304,074.46 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 26,845,427.14 元。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本报告期内，本基金完成新购入普洛斯（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，权利义务转移日为 2023 年 6 月 7 日凌晨 0 点。截至报告期末，本基金持有的基础设施资产组合由 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。

本基金持有的基础设施项目公司经营情况整体平稳，截至 2023 年 6 月 30 日，基础设施项目公司有效市场化租户合计为 74 个，时点平均出租率 87.58%，期末合同租金及物业管理服务费（不含税）有效平均租金单价为 38.52 元/平方米/月，本期内实现收入合计为人民币 181,197,881.77 元。其中，首次募集投资的基础设施资产合计 7 个，建筑面积合计约 704,988.89 平方米，截至 2023 年 6 月 30 日，时点平均出租率为 92.09%，有效平均租金单价为 45.05 元/平方米/月；新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 2023 年 6 月 30 日，时点平均出租率为 80.56%，有效平均租金单价为 26.90 元/平方米/月。

截至本报告发布日，普洛斯（重庆）城市配送物流中心已与客户完成租赁意向协议转签正式租赁协议，该项目出租率上升至 79.72%，新购入基础设施项目平均出租率提升至 88.16%，10 个仓储物流园时点平均出租率提升至 90.55%。具体情况详见“基础设施项目运营相关通用指标信息”。

本基金坚持以引入具有长期合作价值的客户为目标，在丰富租户结构的同时，不断维护增强大客户粘性。本报告期内通过持续推进意向客户签订租约，相关园区内的租赁情况取得积极进展，于本报告期锁定的长期租约将进一步保障园区经营稳定。此外，为提升资产在子市场的吸引力，正积极研判部分园区的升级改造方案，以满足市场租赁需求的变化。具体情况详见“基础设施项目未来发展展望的说明”。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

2023 年上半年受综合因素影响，仓储物流市场发展在整体稳定的情况下有所放缓。仓储物流市场新增供应增多，租赁需求恢复相对滞后，多数区域市场呈现空置率小幅上升，租金小幅回落的情况。新增仓储物流供应呈现结构性差异，主要集中在一线城市远郊地区、卫星城、以及二三线城市。上述新增供应吸引租金敏感租户入住，缓解了核心市场供不应求的矛盾。对于项目通达性和配送及时性有较高要求的企业，核心市场的高标仓储物流园区依然是租赁的首选目标。本基

金投资的仓储物流园区主要处于仓储物流核心市场，市场出租率整体维持在较高水平。

仓储物流行业的租户结构整体稳定，涉及多元化的行业。伴随宏观经济发展的恢复，第三方物流、电商和零售等企业的租赁需求维持稳健，跨境零售、生物医药、新能源汽车等行业在部分城市和地区表现活跃，为行业发展提供了新的机遇。

现代物流业是与国民经济紧密融合的基础性现代服务业。“十四五”规划指出：“强化流通体系支撑作用，需要建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件”。2022 年 1 月国家发改委发布《“十四五”现代流通体系建设规划》。2022 年 12 月，国务院办公厅发布《“十四五”现代物流发展规划》。近年来，各政府部门均发布物流业相关政策文件，发展现代仓储物流产业，鼓励发展与先进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。

中长期来看，双循环体系之下居民消费作为扩大内需的引擎，将为仓储物流行业市场带来新的增长机遇。随着居民消费水平的提高和消费结构的升级，食品冷链、医药物流等新业态新模式将逐渐推广普及，物流地产在冷链物流设施的细分市场上将迎来新的增长点。冷链基础设施的规范化发展，将在绿色低碳领域产生更多的诉求。2023 年《政府工作报告》的工作目标中，将扩大内需作为重中之重，尤其是把恢复和扩大消费摆在优先位置，强调要多渠道增加城乡居民收入，稳定大宗消费，推动生活服务消费恢复，消费市场回暖将带动仓储物流的需求。

同时，网上零售占社会消费品零售总额的比重逐步升高，电商渗透率进一步提升，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。零售/电商企业不断促进线上线下一体化融合，各环节对物流高标仓储设施提出更大需求和更高要求。而诸如新能源汽车、出境电商等高潜行业仍处于高需求高增长阶段，这也将进一步促进仓储行业的升级，为其带来新的增长点。

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。总体来看，传统物流向供应链的融合和升级正在加速进行，整个行业科技赋能的空间仍然广阔。

仓储物流行业需要抓住经济格局的变化，顺应经济高质量发展大势，实现转型发展和业务腾飞。通过枢纽化、数字化、智能化，提升资产运营质量及效率，推动行业整体更高质量发展。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

仓储物流租赁市场高度市场化，参与企业和机构众多，竞争格局复杂。仓储物流企业、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 2023 年第 2 季度末，普洛斯国内市场占有率保持位列全行业第一。

公开信息显示，本报告期内某大型电商集团扩大快递业务投入，国内快递市场竞争进一步加剧。电商及快递行业的发展，带动网上零售金额的增长，有利于仓储物流行业的长期发展。快递类企业作为仓储物流园区的主要租户之一，其业务扩容有利于短期市场租赁需求的增长。本基金已持有的基础设施项目所在区域的仓储物流子市场整体保持稳健，基金管理人及外部管理机构将持续监控项目所在区域的市场供应及需求变化，关注电商自建园区的情况，及时对基础设施项目租赁产生的潜在影响进行评估。

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.3.1.1 基础设施项目公司名称

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

单位：人民币元

序号	构成	本期 2023 年 1 月 1 日 至 2023 年 6 月 30 日		上年同期 2022 年 1 月 1 日 至 2022 年 6 月 30 日	
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）
1	租金及物业管理服务费收入	181,141,939.45	99.97	175,840,656.21	99.67
2	其他收入	55,942.32	0.03	584,962.38	0.33
3	合计	181,197,881.77	100.00	176,425,618.59	100.00

注：1、租金及物业管理服务费收入即仓储租赁收入。
2、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；其他收入为公共事业费收入与成本的净额。
3、财务指标包含普洛斯（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自权利义务转移日 2023 年 6 月 7 日至本报告期末的财务数据，下同。

4.3.1.2 管理人对基础设施项目公司营业收入重大变化情况的分析

本报告期内，基础设施项目公司营业收入无重大变化。

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.2.1 基础设施项目公司名称

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

单位：人民币元

序号	构成	本期 2023 年 1 月 1 日 至 2023 年 6 月 30 日		上年同期 2022 年 1 月 1 日 至 2022 年 6 月 30 日	
		金额	占该项目总成本 比例（%）	金额	占该项目总成本 比例（%）
1	物业管理费	9,864,587.56	31.75	8,836,304.22	30.57
2	其他成本	1,084,216.37	3.49	744,288.82	2.57
3	税金及附加	20,124,781.42	64.76	19,328,747.60	66.86
4	其他成本/费用	-	-	-	-
5	合计	31,073,585.35	100.00	28,909,340.64	100.00

注：基础设施项目营业成本构成项目无折旧费用，主要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。

4.3.2.2 管理人对基础设施项目公司营业成本及主要费用重大变化情况的分析

本报告期内，基础设施项目公司营业成本及主要费用无重大变化情况。

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.3.1 基础设施项目公司名称

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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年同期 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	%	93.96	94.57

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	%	70.89	71.24
---	------------	-----------------------	---	-------	-------

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，3.3.2 本期可供分配金额计算过程中本报告期税息折旧及摊销前利润为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

4.3.3.2 管理人对基础设施项目公司财务业绩衡量指标重大变化情况的分析

基础设施项目公司财务业绩衡量指标无重大变化。

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

本基金于本期内完成新购入的三个基础设施项目为：（1）普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司全部股权及其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）鹤山普洛斯物流园有限公司全部股权及其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）重庆普南仓储服务有限公司全部股权及其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。

截至 2023 年 6 月 30 日，10 个仓储物流园期末平均出租率为 87.58%（截至本报告发布日，普洛斯（重庆）城市配送物流中心已与新增租户完成租赁协议签署，10 个园区的平均出租率已提升至 90.55%），其中苏州望亭普洛斯物流园、普洛斯广州保税物流园、普洛斯顺德物流园均为满租状态，普洛斯北京空港物流园为 96.22%、普洛斯通州光机电物流园为 36.95%、普洛斯淀山湖物流园为 87.90%、普洛斯增城物流园为 94.67%、普洛斯青岛前湾港国际物流园为 98.19%、普洛斯江门鹤山物流园为 92.50%、普洛斯（重庆）城市配送物流中心为 63.23%（截至本报告发布日出租率已提升至 79.72%）。

截至 2023 年 6 月 30 日，10 个仓储物流园期末租金及物业管理服务费（不含税）有效平均租金单价为 38.52 元/平方米/月。其中，普洛斯北京空港物流园 72.90 元/平方米/月、普洛斯通州光机电物流园 67.86 元/平方米/月、普洛斯广州保税物流园 30.18 元/平方米/月、普洛斯增城物流园 45.26 元/平方米/月、普洛斯顺德物流园 38.72 元/平方米/月、苏州望亭普洛斯物流园 37.37 元/平方米/月、普洛斯淀山湖物流园 34.20 元/平方米/月、普洛斯青岛前湾港国际物流园 32.25 元/平方米/月、普洛斯江门鹤山物流园 29.31 元/平方米/月、普洛斯（重庆）城市配送物流中心 19.95 元/平方米/月。

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

自 2023 年 6 月 7 日起,基金管理人完成新购入基础设施项目的所有银行账户及资金的管理交接,实现新购入基础设施项目的所有账户及资金统一纳入基金管理人和托管人的监管范围。本报告期基础设施项目公司收入归集总金额 203,294,298.57 元,经营活动相关的对外支出总金额 83,391,241.29 元。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

本报告期贡献租金及物业管理服务费收入占比超过 10%的租户为江苏京速递供应链管理有限公司,该合同租金及物业管理服务费收入 27,037,526.4 元,占报告期租金及物业管理服务费收入总额的 14.92%,报告期末有效租金单价 34.20 元/平方米/月。从重要租户租约的公允性和稳定性角度考虑,该租户采用一次签约分批入住的模式,租户质量较好,租赁面积较大,租户前期投入大量改造,综合以上因素前期在租金单价上给予了一定优惠。上述租户原租约在本基金首次公开发行前已经签署,当期租金价格在首次公开发行募集期间披露的业绩预测相关材料中已经予以考虑。本报告期内,该租户在普洛斯淀山湖物流园的租约已全部完成续约,其中约 80%租赁面积租约期限延长至 2026 年,增强了该园区现金流的预期稳定性。

4.5.3 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。

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内,本基金首次募集投资的 7 个基础设施项目无新增对外借入款项。

新购入基础设施项目除权利义务转移日带入对外有息债务本息 575,876,511.68 元外,无新增对外借入款项。权利义务转移日带入对外有息债务已于本报告期偿还部分本息金额,具体情况如下:

1、2019 年普洛斯(青岛)前湾港国际物流发展有限公司与交通银行青岛分行签署抵押贷款合同,合同金额 170,000,000 元,利率 4.55%-4.7%,借款期限至 2029 年,抵押物为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。截至交割日,剩余未偿还银行借款本息

人民币 93,388,041.89 元；本报告期内，偿还银行借款本息人民币 3,645,034.43 元，剩余部分已于 2023 年 7 月 3 日偿还完毕。

2、2018 年鹤山普洛斯物流园有限公司（简称“鹤山普洛斯”）与中国银行天河支行分行签署抵押借款合同，合同金额 106,550,000 元，利率 4.9%-5.24%，借款期限 108 个月，抵押物为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。截至交割日，剩余未偿还银行借款本息人民币 52,763,034.40 元；本报告期内，偿还银行借款本息人民币 2,871,866.51 元，剩余部分已于 2023 年 7 月 3 日偿还完毕。

3、2018 年鹤山普洛斯向普洛斯中国信用借款人民币 100,000,000 元，年利率 6%，到期日 2024 年 7 月 20 日，未采取其他增信措施。截至交割日，剩余未偿还股东借款本息人民币 100,286,603.75 元，本报告期末，鹤山普洛斯偿还完毕其全部股东借款本金及利息。

4、2013 年重庆普南仓储服务有限公司（简称“重庆普南”）向 GLPGVChina6OffshorePte.Ltd 信用借款人民币 125,800,000 元，年利率 6%，到期日 2027 年 2 月 14 日，未采取其他增信措施。截至交割日，剩余未偿还股东借款本息人民币 130,610,069.82 元，已于 2023 年 7 月 19 日偿还完毕。

5、2022 年重庆普南向重庆普南境外股东信用借款人民币 175,000,000 元，年利率 6%，到期日 2024 年 7 月 24 日，未采取其他增信措施。截至交割日，剩余未偿还股东借款本息人民币 198,828,761.82 元，本报告期内，重庆普南偿还股东借款本金人民币 175,000,000 元，剩余部分已于 2023 年 7 月 19 日偿还完毕。

4.6.2 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。

4.6.3 对基础设施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。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

序号	项目名称	交易成交方向	交易对手	交易价格 (元)	项目账面价值 (元)	项目评估价格 (元)	评估方法

1	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	购入	普洛斯中国控股有限公司	442,044,865.85	325,203,092.62	562,000,000.00	收益法
2	鹤山普洛斯物流园有限公司	购入	普洛斯中国控股有限公司	314,075,193.36	244,457,147.86	508,000,000.00	收益法
3	重庆普南仓储服务有限公司	购入	普洛斯中国控股有限公司	217,758,513.71	172,592,064.01	502,000,000.00	收益法
合计				973,878,572.92	742,252,304.49	1,572,000,000.00	

注：1、项目评估价格为截至 2022 年 12 月 31 日的估值。

2、本基金本次扩募募集资金总额为 1,852,999,995.95 元，其中用于支付标的股权的交易价格为 973,878,572.92 元，剩余用于新购入项目公司债权投资。

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

本基金已于 2023 年 6 月 7 日通过持有“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”全部份额，穿透取得新购入基础设施项目公司持有的基础设施资产的完全所有权。新购入基础设施项目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已分别于 2023 年 6 月 8 日、2023 年 6 月 9 日和 2023 年 6 月 13 日依法就股权转让事宜履行了相关变更登记手续，并分别取得了项目公司所在地市场监督管理部门换发的《营业执照》。

本基金新基础设施项目的购入，是对基金首次募集投资的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。

本基金 2022 年 12 月 31 日之后至扩募完成产生的可供分配金额，未在扩募完成前进行分配。根据本期内新购基础设施项目的交割日审计报告，新购入基础设施项目于交割日的期初现金余额，超出新购入基础设施项目于 2022 年 12 月 31 日的期初现金余额，考虑该部分期初现金余额的增加在扩募后并入本基金的可供分配金额，扩募前所持有基金份额的未分配现金在扩募完成后未被摊薄。

4.8 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。

4.9 基础设施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）》要求购买了财产一切险、财产一切险下营业中断险、公共责任险，并购买了董监事及高级管理人员责任险。

本报告期内，基础设施项目未发生保险出险事项。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

面对 2023 年上半年仓储物流租赁市场整体趋缓，在基金管理人和外部管理机构的努力之下，首次募集投资的基础设施资产出租率持续稳定在 90% 以上，期末有效平均租金单价同比稳步上升。本期新购入资产整体运营平稳，10 个仓储物流园实现仓储租赁收入约 181,197,881.77 元，按上半年实际天数及扩募项目交割日期计算，实际可供分配金额超过招募说明书预测。

受多方面综合因素影响，普洛斯通州光机电物流园部分面积已空置较长时间。该园区可租赁面积约为 40,530.16 平方米，本报告期末已租赁面积约为 14,975.29 平方米，空置面积约为 25,554.87 平方米。该园区主要空置面积已通过投标和主动招商，锁定两家生物医药企业，预计两家均完成签约后出租率将提升至约 84%。目前该园区正与上述租户协商改造升级方案，以满足生物医药行业对仓储条件的严苛要求。生物医药类企业资质较好，租户投入改造和设备成本一般较高，租约期限较长，预计签约后将提高该园区收入的稳定性。普洛斯通州光机电物流园的通达性好，面向北京主城区具备良好的配送及时性，是生物医药企业理想的租赁标的。后续该园区将继续加强面向生物医药行业的招租工作，通过局部改造提升该园区的市场竞争力，统筹考虑园区改造投入、租金水平、租约长度、租约稳定性等因素，力争改善该园区中长期业绩的表现。

普洛斯淀山湖物流园可租赁面积约 181,223.10 平方米，本报告期末出租率为 87.90%。该园区全部已租赁面积对应租约已完成续约，其中 80% 的租赁面积租约期限延长至 2026 年。该园区将进一步加强空置面积招租，力争提高出租率水平。

普洛斯（重庆）城市配送物流中心是本期扩募新购入项目，可租赁面积约 209,539.83 平方米，本报告期末已租赁面积约 132,486.48 平方米，空置面积约 78,077.19 平方米。截止本报告发布日，该园区已完成约 34,556.08 平方米新增租赁面积的签约，出租率回升至约 79.72%，高于评估机构对该园区 2023 年出租率 71% 的预测值。下半年，该项目将力争在维持现有租户稳定的情况下，提

高出租率。

除上述三个园区之外，本报告期末苏州望亭普洛斯物流园、普洛斯广州保税物流园、普洛斯顺德物流园处于满租状态；普洛斯北京空港物流园、普洛斯增城物流园、普洛斯青岛前湾港国际物流园、普洛斯江门鹤山物流园的出租率均超过 90%。2023 年下半年上述 7 个园区主要到期租约租户续租意向明确，部分计划退租面积已提前完成招租，新租户计划在现有租约到期后及时入驻，剩余空置面积和预计退租面积的招租工作正有序推进。

面对仓储物流租赁市场的不确定性，基金管理人及外部管理机构将密切关注园区的租赁情况，研究通过主动投入更新改造，优先引入优质企业，提前续约和延长租约期限等措施，缓释租赁市场潜在波动对本基金业绩的影响。对于出租率较低的项目，将综合分析项目出租率和租金水平对租赁收入的贡献，以及优质租户长期租赁对本基金业绩稳定性的帮助，力争实现园区短期业绩表现和中长期业绩稳定的平衡。

基金管理人及外部管理机构将坚持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“拎包入住”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。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。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 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
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	14,195,359.88
4	其他资产	-
5	合计	14,195,359.88

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券投资。

5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券以外的资产支持证券投资。

5.5 投资组合报告附注

本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。

5.6 报告期末其他各项资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

无。

5.8 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。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。基金经理原则上不参与估值委员会的工作，其估值建议经估值委员会委员评估后审慎采用，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明

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。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 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（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 5 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 4 只基础设施基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
刘立宇	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	11 年	曾参与中云信顺义数据管理部工程管理专员、战略中心、万国数据北京十投资部高级分析师、投资主三三数据中心、以及管；西安嘉仁投资管理有限公司投资部投资经理、高级TCL 控股等项目的投资工作，涵盖数据中心、投资经理；天津磐茂企业管理合伙企业(有限合伙)不动产产业园区、仓储物流等投资部投资经理、投资副基础设施类型。总裁；现任中金基金管理有限公司创新投资部执行总经理。	
郭瑜	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	13 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所（上海分所）审计员；安九亭物流中心等十余个博（中国）管理有限公司高	

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
					物流仓储园区的财务报告和财务分析工作，主要负责涵盖仓储物流基础设施类型。	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经理。
陈茸茸	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	9 年	曾负责中信资本仓储物流基金上海、南京等核心城市的仓储物流园运营管理工作，参与基础设施停车场基金虹桥机场停车楼等多个停车场的财务分析工作，主要涵盖仓储物流、停车场等基础设施类型。	陈茸茸女士，经济学学士，历任皇龙停车发展（上海）有限公司经理；信效商业管理（上海）有限公司高级经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部高级经理。

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

6.1.3 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，本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形。

6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

6.3 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。

6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

本报告期内，本基金完成 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目投资，按照基金合同约定认购中国国际金融股份有限公司作为专项计划管理人设立的中金-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”）的全部资产支持证券。截至本报告期末，本基金通过分别持有“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“第 2 期专项计划”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。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。

报告期内基金投资的基础设施项目运营情况详见“基础设施运营情况”。

本报告期内，基金管理人开展了对外部管理机构半年度履职情况的检查，检查内容包括其从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等，外部管理机构总体履职情况良好。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本报告期内，基金管理人 2022 年剩余可供分配金额进行红利发放，本期与 2022 年 3 季度实际分配金额合计为 2022 年年度可供分配金额的约 100%。

截至本报告期末，2023 年累计可供分配金额为 171,857,204.10 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。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

上半年国民经济恢复向好。根据国家统计局初步核算，上半年国内生产总值 593,034 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 4.5%，二季度增长 6.3%。上半年与仓储物流需求相关的经济指标稳步恢复。上半年社会消费品零售总额增长 8.2%，全国网上零售额 71,621 亿元，同比增长 13.1%。其中，实物商品网上零售额 60,623 亿元，增长 10.8%，占社会消费品零售总额的比重为 26.6%。6 月份，制造业采购经理指数（PMI）为 49.0%，比上月上升 0.2 个百分点，制造业景气水平有所改善。

根据各地统计局数据，项目所在城市宏观经济保持增长：北京市上半年 GDP 同比增长 5.5%；苏州市上半年 GDP 同比增长 4.7%；广州市上半年 GDP 同比增长 4.7%；佛山市上半年 GDP 同比增长 5.2%；青岛市上半年 GDP 同比增长 6.2%；重庆市上半年 GDP 同比增长 4.6%；江门市上半年 GDP 同比增长 5.0%。

总的来看，上半年随着经济社会全面恢复常态化运行，国民经济回升向好，高质量发展稳步推进。同时，世界政治经济形势错综复杂，国内经济持续恢复发展的基础仍不稳固。

根据《政府工作报告》，2023 年的工作总体要求包括全面深化改革开放，大力提振市场信心，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，突出做好稳增长、稳就业、稳物价工作，有效防范化解重大风险，推动经济运行整体好转，实现质的有效提升和量的合理增长，持续改善民生，保持社会大局稳定。2023 年国内生产总值预期目标为增长 5% 左右。

仓储物流行业走势的展望请参见本报告“基础设施项目所属行业整体情况的说明”和“基础设施项目未来发展展望的说明”。

6.7 管理人对关联交易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，具体防范措施如下：

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。截至报告期末,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。

§ 7 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

报告期内，本托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《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。

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

报告期内，本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、基金资产净值的计算、基金收益的计算、基金费用开支等方面进行了必要的监督、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。

7.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本托管人认真复核了本中期报告中的财务指标、净值表现、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。

§ 8 中期财务报告（未经审计）

8.1 资产负债表

8.1.1 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：2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	8.5.7.1	1,912,027,058.65	481,804,777.57
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		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	8.5.7.2	13,053,418.89	4,963,689.58
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	8.5.7.3	6,402,994,241.30	4,957,575,815.55
固定资产	8.5.7.4	5,341.75	5,840.83
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	8.5.7.5	1,402,969,786.37	1,171,343,517.94
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	8.5.7.6	-	-
其他资产	8.5.7.7	36,861,932.62	29,116,077.28
资产总计		9,767,911,779.58	6,644,809,718.75
负债和所有者权益	附注号	本期末	上年度末

		2023 年 6 月 30 日	2022 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	8.5.7.8	7,549,661.37	8,312,520.22
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬	8.5.12.4	22,754,172.24	30,743,539.48
应付托管费		304,074.46	583,499.95
应付投资顾问费		-	-
应交税费	8.5.7.9	21,937,777.81	12,589,485.76
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债		-	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	8.5.7.6	1,031,038,854.47	943,935,586.52
其他负债	8.5.7.10	1,351,842,979.65	53,486,159.90
负债合计		2,435,427,520.00	1,049,650,791.83
所有者权益：			
实收基金	8.5.7.11	7,687,999,995.95	5,835,000,000.00
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	8.5.7.12	-355,515,736.37	-239,841,073.08
所有者权益合计		7,332,484,259.58	5,595,158,926.92
负债和所有者权益总计		9,767,911,779.58	6,644,809,718.75

注：1、报告截止日 2023 年 6 月 30 日，基金份额净值 3.7830 元，基金份额总额 1,938,268,684.00 份。

2、本基金于 2023 年 6 月 2 日完成扩募，并于 2023 年 6 月 7 日完成 3 家基础设施项目公司权利义务转移，截止 2023 年 6 月 30 日，本基金合并范围含本报告期新并购 3 家项目公司。

3、期末货币资金余额将用于日常运营支出、重大资本性支出、分派或优质基础设施项目的购入等。

8.1.2 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：2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	8.5.18.1	14,195,359.88	17,591,872.56
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	8.5.18.2	7,688,000,000.00	5,835,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		7,702,195,359.88	5,852,591,872.56
负债和所有者权益	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 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		2,584,633.96	4,959,751.40
应付托管费		304,074.46	583,499.95
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		471,095.94	535,000.00
负债合计		3,359,804.36	6,078,251.35
所有者权益：			
实收基金		7,687,999,995.95	5,835,000,000.00

资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		10,835,559.57	11,513,621.21
所有者权益合计		7,698,835,555.52	5,846,513,621.21
负债和所有者权益总计		7,702,195,359.88	5,852,591,872.56

8.2 利润表

8.2.1 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
一、营业总收入		191,920,051.78	180,994,934.25
1.营业收入	8.5.7.13	181,197,881.77	176,425,618.59
2.利息收入		6,297,443.58	4,418,677.28
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	8.5.7.14	4,424,726.43	150,638.38
8.其他业务收入		-	-
二、营业总成本		201,579,433.92	188,916,326.62
1. 营业成本	8.5.7.13	142,659,381.53	136,234,991.48
2. 利息支出	8.5.7.15	3,381,568.07	2,825,178.32
3. 税金及附加	8.5.7.16	20,475,546.33	19,667,768.99
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	8.5.7.17	21,452.07	5,273.93
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	8.5.7.18	7,720.66	5,899.43
8. 管理人报酬		29,882,366.29	28,865,558.73
9. 托管费		304,074.46	289,352.03
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	8.5.7.19	3,438,554.78	87,358.62
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	8.5.7.20	1,408,769.73	934,945.09
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-9,659,382.14	-7,921,392.37

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-9,659,382.14	-7,921,392.37
减：所得税费用	8.5.7.21	-25,999,748.40	-23,739,188.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		16,340,366.26	15,817,796.05
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		16,340,366.26	15,817,796.05
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		16,340,366.26	15,817,796.05

8.2.2 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
一、收入		134,826,961.47	74,333,120.59
1.利息收入		411,901.47	59,405.59
2.投资收益（损失以“-”号填列）		134,415,060.00	74,273,715.00
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		3,489,993.56	3,220,076.59
1. 管理人报酬		2,584,633.96	2,459,493.16
2. 托管费		304,074.46	289,352.03
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		601,285.14	471,231.40

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		131,336,967.91	71,113,044.00
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		131,336,967.91	71,113,044.00
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		131,336,967.91	71,113,044.00

8.3 现金流量表

8.3.1 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 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		191,761,171.03	189,469,110.32
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		5,257,410.51	4,419,355.30
6.收到的税费返还		4,356,613.48	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	8.5.7.22.1	2,393,395.93	2,009,559.62
经营活动现金流入小计		203,768,590.95	195,898,025.24
8.购买商品、接受劳务支付的现金		7,858,473.06	6,627,744.40
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		35,921,675.38	36,633,834.57
14.支付其他与经营活动有关的现金	8.5.7.22.2	47,809,172.50	30,771,398.21
经营活动现金流出小计		91,589,320.94	74,032,977.18
经营活动产生的现金流量净额		112,179,270.01	121,865,048.06
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		-	-

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
的现金净额			
17.收到其他与投资活动有关的现金	8.5.7.22.3	188,345,171.54	-
投资活动现金流入小计		188,345,171.54	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,438,185.60	945,942.52
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		1,438,185.60	945,942.52
投资活动产生的现金流量净额		186,906,985.94	-945,942.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		1,852,999,995.95	-
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		1,852,999,995.95	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		279,729,121.55	-
26.偿付利息支付的现金		1,787,642.40	-
27.分配支付的现金		132,015,029.55	72,645,020.75
28.支付其他与筹资活动有关的现金	8.5.7.22.4	309,499,915.36	-
筹资活动现金流出小计		723,031,708.86	72,645,020.75
筹资活动产生的现金流量净额		1,129,968,287.09	-72,645,020.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		98,223.84	-
五、现金及现金等价物净增加额		1,429,152,766.88	48,274,084.79
加：期初现金及现金等价物余额		481,801,202.17	454,166,565.42
六、期末现金及现金等价物余额		1,910,953,969.05	502,440,650.21

注：1、收到其他与投资活动有关的现金主要系 2023 年 6 月 7 日交割日带入现金，由于尚未支付股权对价款，暂计入收到其他与投资活动有关的现金。

8.3.2 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 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		134,415,060.00	74,273,715.00
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		412,884.57	60,053.15
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		134,827,944.57	74,333,768.15
8.取得基础设施投资支付的现金		1,853,000,000.00	-
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		6,208,440.55	3,890,660.88
经营活动现金流出小计		1,859,208,440.55	3,890,660.88
经营活动产生的现金流量净额		-1,724,380,495.98	70,443,107.27
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		1,852,999,995.95	-
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		1,852,999,995.95	-
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		132,015,029.55	72,645,020.75
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		132,015,029.55	72,645,020.75
筹资活动产生的现金流量净额		1,720,984,966.40	-72,645,020.75
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		-3,395,529.58	-2,201,913.48
加：期初现金及现金等价物余额		17,588,326.86	10,111,165.07
五、期末现金及现金等价物余额		14,192,797.28	7,909,251.59

8.4 所有者权益变动表

8.4.1 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	5,835,000,000.00	-	-	-	-	-	-239,841,073.08	5,595,158,926.92
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	5,835,000,000.00	-	-	-	-	-	-239,841,073.08	5,595,158,926.92
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	1,852,999,995.95	-	-	-	-	-	-115,674,663.29	1,737,325,332.66
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	16,340,366.26	16,340,366.26
（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	-	-	-	-	-	-	-132,015,029.55	-132,015,029.55

（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	1,852,999,995.95	-	-	-	-	-	-	1,852,999,995.95
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-355,515,736.37	7,332,484,259.58
项目	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	5,835,000,000.00	-	-	-	-	-	-63,267,721.07	5,771,732,278.93
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	5,835,000,000.00	-	-	-	-	-	-63,267,721.07	5,771,732,278.93
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-56,827,224.70	-56,827,224.70
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	15,817,796.05	15,817,796.05
（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	-	-	-	-	-	-	-72,645,020.75	-72,645,020.75

（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	5,835,000,000.00	-	-	-	-	-	-120,094,945.77	5,714,905,054.23

8.4.2 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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	5,835,000,000.00	-	-	11,513,621.21	5,846,513,621.21
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	5,835,000,000.00	-	-	11,513,621.21	5,846,513,621.21
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	1,852,999,995.95	-	-	-678,061.64	1,852,321,934.31
（一）综合收益总额	-	-	-	131,336,967.91	131,336,967.91
（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	-	-	-	-132,015,029.55	-132,015,029.55
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	1,852,999,995.95	-	-	-	1,852,999,995.95
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	10,835,559.57	7,698,835,555.52
项目	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	5,835,000,000.00	-	-	6,222,715.31	5,841,222,715.31
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	5,835,000,000.00	-	-	6,222,715.31	5,841,222,715.31
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-1,531,976.75	-1,531,976.75
（一）综合收益总额	-	-	-	71,113,044.00	71,113,044.00
（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	-	-	-	-72,645,020.75	-72,645,020.75
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	5,835,000,000.00	-	-	4,690,738.56	5,839,690,738.56

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 8.1 至 8.5 财务报表由下列负责人签署：

赵璧

基金管理人负责人

吕静杰

主管会计工作负责人

陈茸茸

会计机构负责人

8.5 报表附注

8.5.1 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 3.890 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资产支持证券(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。

8.5.2 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。

8.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及附注 8.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定的要求, 真实、完整地反映了本基金 2023

年 6 月 30 日的合并财务状况和财务状况、自 2023 年 1 月 1 日至 2023 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。

8.5.4 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。

8.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

8.5.5.1 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。

8.5.5.2 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。

8.5.5.3 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。

8.5.6 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)对证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，暂不征收企业所得税。

(b)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。

(c)自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。2018 年 1 月 1 日(含)以后，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。对资管产品在 2018 年 1 月 1 日以前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

(d)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。

(e)金融商品转让，是指转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动。金融商品转让按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

个人从事金融商品转让业务免征增值税。

(f)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。

(g)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。

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

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

(j)对基金在 2018 年 1 月 1 日(含)以后运营过程中缴纳的增值税，分别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费附加。

(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)根据财政部和国家税务总局发布的财税[2016]36 号、财税[2016]140 号、财税[2017]2 号及财税[2017]56 号，自 2016 年 5 月 1 日起，金融业纳入“营改增”试点范围；自 2018 年 1 月 1 日以后，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。对资管产品在 2018 年 1 月 1 日以前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

(c)根据财税[2016]140 号，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 2023 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)对资管产品在 2018 年 1 月 1 日(含)以后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)对资管产品在 2018 年 1 月 1 日(含)以后运营过程中缴纳的增值税，分别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、地方教育费附加。

(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：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%或 9%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%。

8.5.7 合并财务报表重要项目的说明

8.5.7.1 货币资金

8.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	1,912,027,058.65
其他货币资金	-
小计	1,912,027,058.65
减：减值准备	-
合计	1,912,027,058.65

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
活期存款	1,010,730,430.57
其他存款	900,223,538.48
应计利息	1,073,089.60
小计	1,912,027,058.65
减：减值准备	-
合计	1,912,027,058.65

注：其他存款为协定存款。

8.5.7.1.3 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。

8.5.7.2 应收账款

8.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 6 月 30 日
1 年以内	16,499,803.34
1—2 年	-
2-3 年	-
3 年以上	251,067.31

小计	16,750,870.65
减：坏账准备	3,697,451.76
合计	13,053,418.89

8.5.7.2.2 按坏账准备计提方法分类披露

单位：人民币元

类别	本期末 2023 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	3,678,329.04	21.96	3,678,329.04	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	13,072,541.61	78.04	19,122.72	0.15	13,053,418.89
其中：组合 1	13,072,541.61	78.04	19,122.72	0.15	13,053,418.89
合计	16,750,870.65	100.00	3,697,451.76	22.07	13,053,418.89

8.5.7.2.3 单项计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	本期末 2023 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
租户 1	3,440,997.74	3,440,997.74	100.00	涉及诉讼，全额计提
租户 2	237,331.30	237,331.30	100.00	账龄较长，可收回性低
合计	3,678,329.04	3,678,329.04	100.00	-

8.5.7.2.4 按组合计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	本期末 2023 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
组合 1	13,072,541.61	19,122.72	0.15
合计	13,072,541.61	19,122.72	0.15

8.5.7.2.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2023 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	572,950.86	3,440,997.74	4,649.53	330,970.03		3,678,329.04
按组合计提预期信用损失的应收账款	16,916.12	2,206.57	-	-	0.03	19,122.72
其中：组合 1	16,916.12	2,206.57			0.03	19,122.72
合计	589,866.98	3,443,204.31	4,649.53	330,970.03	0.03	3,697,451.76

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

单位：人民币元

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
租户 3	4,649.53	收回	-
合计	4,649.53		

8.5.7.2.6 本期实际核销的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
租户 4	租金	199,067.25	无法收回	内部审核	否
租户 5	租金	131,902.78	无法收回	内部审核	否
合计	-	330,970.03	-	-	-

8.5.7.2.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

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 6	4,689,956.59	28.00	-	4,689,956.59
租户 1	3,440,997.74	20.54	3,440,997.74	-
租户 7	1,211,052.20	7.23	-	1,211,052.20
租户 8	1,151,249.74	6.87	-	1,151,249.74
租户 9	956,999.15	5.71	-	956,999.15
合计	11,450,255.42	68.35	3,440,997.74	8,009,257.68

8.5.7.3 投资性房地产

8.5.7.3.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权
一、账面原值	
1.期初余额	5,360,232,554.18
2.本期增加金额	1,577,280,892.51
外购	184,301.46
存货\固定资产\在建工程转入	-
收购子公司转入	1,577,096,591.05
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	6,937,513,446.69
二、累计折旧（摊销）	
1.期初余额	402,656,738.63
2.本期增加金额	131,862,466.76
本期计提	131,862,466.76
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	534,519,205.39
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	6,402,994,241.30
2.期初账面价值	4,957,575,815.55

8.5.7.3.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

8.5.7.3.3 投资性房地产主要项目情况

单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积 (平方米)	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	52,816,809.03
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	7,109,207.92
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	7,775,835.39
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	29,856,448.97
普洛斯顺德物流园	广东省佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号	105,008.25	25,177,314.87
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	21,472,781.48
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	28,986,822.29
普洛斯青岛前湾港国际物流园	青岛市前湾保税港区内月湾路 5 号、7 号、8 号	120,756.01	3,065,088.77
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	2,666,135.00
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	2,215,495.73
合计	-	1,156,620.02	181,141,939.45

注：本集团持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

8.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
固定资产	5,341.75
固定资产清理	-
合计	5,341.75

8.5.7.4.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	电子设备
----	------

项目	电子设备
一、账面原值	
1.期初余额	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
二、累计折旧	
1.期初余额	45,398.28
2.本期增加金额	499.08
本期计提	499.08
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	45,897.36
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	5,341.75
2.期初账面价值	5,840.83

8.5.7.4.2 固定资产的其他说明

本集团没有其他需要在财务报表附注中说明的事项。

8.5.7.5 商誉

8.5.7.5.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
-------------	------	--------	--------	------

誉的事项		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	1,171,343,517.94	231,626,268.43	-	1,402,969,786.37

8.5.7.5.2 商誉减值准备

本集团于 2023 年 6 月 30 日进行商誉减值测试。由于项目公司的可收回金额高于其账面价值，故无需计提相关商誉减值准备。

8.5.7.5.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

项目公司可收回金额按其预计未来现金流的现值计得。预计未来现金流的现值基于基金管理人批准的经营计划及折现率计算，未来特定期间后的现金流量是使用预计年增长率(基于行业增长预测计得)而推测。

8.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

8.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收账款坏账准备	3,697,451.76	924,362.95
投资性房地产累计折旧	534,101,207.08	133,525,301.77
预提费用	375,123.31	93,780.83

可抵扣亏损	26,823,900.12	6,705,975.03
合计	564,997,682.27	141,249,420.58

8.5.7.6.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产账面价值与计税基础的差异	4,679,516,441.30	1,169,879,110.32
按直线法确认收入	9,636,658.88	2,409,164.73
合计	4,689,153,100.18	1,172,288,275.05

8.5.7.6.3 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	141,249,420.58	-	100,795,996.02	-
递延所得税负债	141,249,420.58	1,031,038,854.47	100,795,996.02	943,935,586.52

8.5.7.6.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

本集团于本报告期末，除 8.5.7.6.5 列示的未确认递延所得税资产的可抵扣亏损外，无未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异。

8.5.7.6.5 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 2023 年 6 月 30 日	备注
2024 年到期	22,573,879.68	-
2025 年到期	21,825,694.68	-
2026 年到期	19,574,529.79	-
合计	63,974,104.15	-

8.5.7.7 其他资产

8.5.7.7.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	22,700,254.92
待摊费用	2,460,997.57
待抵扣和待认证的进项税	9,644,242.33
预缴税金	975,081.03
其他应收款(参见附注)	1,081,356.77
合计	36,861,932.62

8.5.7.7.2 其他应收款

8.5.7.7.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 6 月 30 日
1 年以内	93,643.75
1-2 年	-
3 年以上	987,713.02
小计	1,081,356.77
减：坏账准备	-
合计	1,081,356.77

8.5.7.7.2.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2023 年 6 月 30 日
押金	15,800.00
其他	1,065,556.77
小计	1,081,356.77
减：坏账准备	-
合计	1,081,356.77

8.5.7.7.2.3 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。

8.5.7.7.2.4 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。

8.5.7.7.2.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

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
债务人 1	352,868.09	32.64	-	352,868.09
债务人 2	300,000.00	27.74	-	300,000.00
债务人 3	249,044.93	23.03	-	249,044.93
债务人 4	88,000.00	8.14	-	88,000.00
债务人 5	70,000.00	6.47	-	70,000.00
合计	1,059,913.02	98.02	-	1,059,913.02

8.5.7.8 应付账款

8.5.7.8.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
1 年以内	2,180,578.92
1 年以上	5,369,082.45
合计	7,549,661.37

8.5.7.8.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
供应商 1	1,754,760.85	未到结算期
供应商 2	301,472.10	未到结算期
供应商 3	300,000.00	未到结算期
供应商 4	195,676.05	未到结算期
供应商 5	164,580.10	未到结算期
合计	2,716,489.10	

8.5.7.9 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
增值税	5,243,398.68
企业所得税	6,473,568.13
城市维护建设税	228,854.27
教育费附加	163,467.34
房产税	5,998,347.56
土地使用税	2,765,240.43
其他	1,064,901.40
合计	21,937,777.81

8.5.7.10 其他负债

8.5.7.10.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
预收款项(参见附注)	6,572,751.02
一年内到期的非流动负债	294,775,054.48
待支付扩募项目股权对价款	973,878,572.92
预提审计及信息披露费等	471,095.94
其他应付款(参见附注)	76,145,505.29
合计	1,351,842,979.65

8.5.7.10.2 预收款项

8.5.7.10.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
预收客户租金	6,572,751.02
合计	6,572,751.02

8.5.7.10.2.2 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。

8.5.7.10.3 其他应付款

8.5.7.10.3.1 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 2023 年 6 月 30 日
押金及保证金	65,626,818.75
应付保险费	116,720.04
其他	10,401,966.50
合计	76,145,505.29

8.5.7.10.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 1	3,609,600.10	租赁保证金

租户 2	3,414,056.00	租赁保证金
租户 3	3,162,588.90	租赁保证金
租户 4	2,543,943.00	租赁保证金
租户 5	2,543,943.00	租赁保证金
合计	15,274,131.00	-

8.5.7.11 实收基金

单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	1,500,000,000.00	5,835,000,000.00
本期认购	438,268,684.00	1,852,999,995.95
本期末	1,938,268,684.00	7,687,999,995.95

8.5.7.12 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	-239,841,073.08	-	-239,841,073.08
本期利润	16,340,366.26	-	16,340,366.26
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	-132,015,029.55	-	-132,015,029.55
本期末	-355,515,736.37	-	-355,515,736.37

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 2023 年 4 月根据截至收益分配基准日（2022 年 12 月 31 日）的剩余累计可供分配金额人民币 132,021,471.31 元对基金份额持有人进行分红，共计分配人民币 132,015,029.55 元，约占前述可供分配金额的 100%。

8.5.7.13 营业收入和营业成本

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	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	合计
营业收入	37,683,781.22	59,926,016.95	25,180,457.73	28,986,822.29	21,472,781.48	3,065,428.06	2,667,098.31	2,215,495.73	181,197,881.77
仓储租赁收入	37,632,284.36	59,926,016.95	25,177,314.87	28,986,822.29	21,472,781.48	3,065,088.77	2,666,135.00	2,215,495.73	181,141,939.45
其他收入	51,496.86	-	3,142.86	-	-	339.29	963.31	-	55,942.32
合计	37,683,781.22	59,926,016.95	25,180,457.73	28,986,822.29	21,472,781.48	3,065,428.06	2,667,098.31	2,215,495.73	181,197,881.77
营业成本	30,771,972.24	50,454,845.70	15,871,970.66	24,707,631.27	14,534,233.58	1,949,594.69	1,688,353.20	2,680,780.19	142,659,381.53
投资性房地产折旧	28,460,020.85	47,596,527.53	14,439,022.59	22,319,817.23	13,334,342.69	1,767,458.10	1,472,732.47	2,320,656.14	131,710,577.60
物业管理费	1,998,239.70	2,296,002.90	1,368,816.06	2,328,516.06	1,191,430.62	172,503.40	206,023.26	303,055.56	9,864,587.56
其他成本	313,711.69	562,315.27	64,132.01	59,297.98	8,460.27	9,633.19	9,597.47	57,068.49	1,084,216.37
合计	30,771,972.24	50,454,845.70	15,871,970.66	24,707,631.27	14,534,233.58	1,949,594.69	1,688,353.20	2,680,780.19	142,659,381.53

注：仓储租赁收入即租金及物业管理服务费收入。

8.5.7.14 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
政府补助	4,424,726.43
合计	4,424,726.43

8.5.7.15 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	-
卖出回购金融资产利息支出	-
其他	3,381,568.07
合计	3,381,568.07

8.5.7.16 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
城市维护建设税	768,409.56
教育费附加	548,864.02
房产税	16,095,830.41
土地使用税	2,885,307.80
其他	177,134.54
合计	20,475,546.33

8.5.7.17 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
其他	21,452.07
合计	21,452.07

8.5.7.18 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
银行手续费	7,720.66
合计	7,720.66

8.5.7.19 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
应收账款坏账损失	3,438,554.78
其他应收款坏账损失	-
合计	3,438,554.78

8.5.7.20 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
审计费用及评估费	1,101,172.41
信息披露费	59,507.37
登记费	117,900.75
其他	130,189.20
合计	1,408,769.73

8.5.7.21 所得税费用

8.5.7.21.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
当期所得税费用	8,511,001.62
递延所得税费用	-34,510,750.02
合计	-25,999,748.40

8.5.7.21.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
利润总额	-9,659,382.14
按法定/适用税率计算的所得税费用	6,877,329.91
子公司适用不同税率的影响	-
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	-
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	-
合并层折旧摊销调整	-32,927,644.40

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
其他	50,566.09
合计	-25,999,748.40

8.5.7.22 现金流量表附注

8.5.7.22.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
其他（押金等）	2,393,395.93
合计	2,393,395.93

8.5.7.22.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
支付给外部管理机构的资产管理费	33,750,742.61
支付给基金管理人及专项计划管理人的管理费	4,959,751.40
其他（押金等）	9,098,678.49
合计	47,809,172.50

8.5.7.22.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
交割日带入现金	188,345,171.54
合计	188,345,171.54

8.5.7.22.4 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
支付原股东分红	309,493,194.61
其他	6,720.75
合计	309,499,915.36

8.5.7.23 现金流量表补充资料

8.5.7.23.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	16,340,366.26
加：信用减值损失	3,438,554.78
资产减值损失	-
固定资产折旧	499.08
投资性房地产折旧	131,862,466.76
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）	-34,510,750.02
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）	-17,321,933.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	12,370,067.09
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	112,179,270.01
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	1,910,953,969.05
减：现金的期初余额	481,801,202.17
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	1,429,152,766.88

8.5.7.23.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中：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	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	188,345,171.54
其中：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	130,293,320.58
鹤山普洛斯物流园有限公司	48,695,406.95
重庆普南仓储服务有限公司	9,356,444.01
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-

取得子公司支付的现金净额	-188,345,171.54
--------------	-----------------

注：截至报告期末，暂未支付新扩募项目公司股权转让对价款。

8.5.7.23.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、现金	1,910,953,969.05
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	1,910,953,969.05
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	1,910,953,969.05
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	1,910,953,969.05

8.5.7.24 所有者权益变动表项目注释

8.5.7.24.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	2023 年 6 月 7 日	442,044,865.85	100.00	现金收购	2023 年 6 月 7 日	取得控制权	3,065,428.06	671,534.37
鹤山普洛斯物流园有限公司	2023 年 6 月 7 日	314,075,193.36	100.00	现金收购	2023 年 6 月 7 日	取得控制权	2,667,098.31	497,021.48
重庆普南仓储服务有限公司	2023 年 6 月 7 日	217,758,513.71	100.00	现金收购	2023 年 6 月 7 日	取得控制权	2,215,495.73	60,181.82
合计	-	973,878,572.92	-	-	-	-	7,948,022.10	1,228,737.67

8.5.7.24.2 合并成本及商誉

单位：人民币元

项目	普洛斯（青岛）前湾港国	鹤山普洛斯物流园有限	重庆普南仓储服务有限
----	-------------	------------	------------

	际物流发展有限公司	公司	公司
合并成本			
现金	442,044,865.85	314,075,193.36	217,758,513.71
转移非现金资产的公允价值	-	-	-
发生或承担负债的公允价值	-	-	-
或有对价的公允价值	-	-	-
其他	-	-	-
合并成本合计	442,044,865.85	314,075,193.36	217,758,513.71
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	325,203,092.62	244,457,147.86	172,592,064.01
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	116,841,773.23	69,618,045.50	45,166,449.70

8.5.7.24.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	697,224,283.13	697,224,283.13
货币资金	130,293,320.58	130,293,320.58
应收账款	3,819,248.03	3,819,248.03
投资性房地产	562,000,000.00	562,000,000.00
固定资产	-	-
无形资产	-	-
其他资产	1,111,714.52	1,111,714.52
负债：	372,021,190.51	372,021,190.51
应付账款	47,804.42	47,804.42
长期借款	-	-
递延所得税负债	71,100,260.02	71,100,260.02
应交税费	21,615,398.09	21,615,398.09
其他负债	279,257,727.98	279,257,727.98
净资产	325,203,092.62	325,203,092.62
取得的净资产	325,203,092.62	325,203,092.62

单位：人民币元

项目	鹤山普洛斯物流园有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	569,930,159.22	569,930,159.22
货币资金	48,695,406.95	48,695,406.95
应收账款	169,909.49	169,909.49

投资性房地产	512,120,797.47	512,120,797.47
固定资产	-	-
无形资产	-	-
其他资产	8,944,045.31	8,944,045.31
负债：	325,473,011.36	325,473,011.36
应付账款	546,952.28	546,952.28
长期借款	-	-
递延所得税负债	42,648,582.47	42,648,582.47
应交税费	14,337,910.81	14,337,910.81
其他负债	267,939,565.80	267,939,565.80
净资产	244,457,147.86	244,457,147.86
取得的净资产	244,457,147.86	244,457,147.86

项目	重庆普南仓储服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	515,832,126.20	515,832,126.20
货币资金	9,356,444.01	9,356,444.01
应收账款	1,943,164.52	1,943,164.52
投资性房地产	502,503,167.42	502,503,167.42
固定资产	-	-
无形资产	-	-
其他资产	2,029,350.25	2,029,350.25
负债：	343,240,062.19	343,240,062.19
应付账款	40,244.05	40,244.05
长期借款	-	-
递延所得税负债	7,865,175.48	7,865,175.48
应交税费	1,428.97	1,428.97
其他负债	335,333,213.69	335,333,213.69
净资产	172,592,064.01	172,592,064.01
取得的净资产	172,592,064.01	172,592,064.01

8.5.8 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
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
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

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

8.5.9 分部报告

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

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

在本集团客户中，本集团本报告期来源于单一客户的收入占本集团收入 10%或以上的客户有 1 个，约占本集团收入 14.92%。

8.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

8.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

8.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

8.5.10.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

8.5.11 关联方关系

8.5.11.1 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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

8.5.11.2 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
泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪(注 1)	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 2)	其他关联关系
北京首源投资有限公司	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：注 1 及注 2 相关名称为证券账户名称。

8.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

8.5.12.1 关联采购与销售情况

8.5.12.1.1 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
普洛斯企业发展(上海)有限公司	物业管理费	9,864,587.56	8,836,304.22
广州普枫新能源有限公司	新能源电费	639,083.54	842,800.72
北京普顺新能源有限公司	新能源电费	576,130.03	285,221.14
佛山枫亭新能源有限公司	新能源电费	746,377.65	323,911.52
昆山普枫新能源有限公司	新能源电费	271,887.08	223,095.95
合计	-	12,098,065.86	10,511,333.55

8.5.12.2 关联租赁情况

8.5.12.2.1 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
广州普冷国际物流有限公司	仓库	5,008,774.58	5,967,805.16
普洛斯企业发展(上海)有限公司	仓库	2,789,714.40	2,877,824.06
广州普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	47,500.00	57,000.00
佛山普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	55,416.69	47,500.02
佛山枫亭新能源有限公司	建筑物屋顶	28,040.81	24,034.98
广州普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	10,291.65	12,349.98
青岛普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	13,680.00	-
江门普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	11,400.00	-
合计	-	7,964,818.13	8,986,514.20

8.5.12.2.2 作为承租方

无。

8.5.12.3 通过关联方交易单元进行的交易

8.5.12.3.1 债券交易

无

8.5.12.3.2 债券回购交易

无

8.5.12.3.3 应支付关联方的佣金

无

8.5.12.4 关联方报酬

8.5.12.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	29,882,366.29	28,865,558.73
其中：固定管理费	20,395,877.04	20,254,645.38
浮动管理费	9,486,489.25	8,610,913.35
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：

日固定管理费用 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：

日固定管理费用 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=首次发售购入项目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=首次发售购入项目当年经审计的仓储租赁收入×适用浮动管理费用费率。

(2) 新购入项目，基金合同更新生效后，首年浮动管理费用=新购入项目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=新购入项目当年经审计的仓储租赁收入×适用浮动管理费用费率。

8.5.12.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	304,074.46	289,352.03

注：托管费按基金募集规模的 0.01%年费率计提，每日计算，计算公式为：

日基金托管费=基金募集的认购价格×募集的认购份额×0.01%/当年天数

8.5.12.5 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。

8.5.12.6 各关联方投资本基金的情况

8.5.12.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无

8.5.12.6.2 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 2023年1月1日至2023年6月30日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例 (%)				份额	比例 (%)
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金(注 1)	300,000,000.00	20.00	87,653,737.00	-	-	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(注 2)	300,000,000.00	20.00	-	-	-	300,000,000.00	15.48
北京首源投资有限公司	150,000,000.00	10.00	-	-	-	150,000,000.00	7.74
中金财富证券	-	-	-	-	-	-	-
中金公司	95,177,824.00	6.35	191,968,444.00	-	188,091,474.00	99,054,794.00	5.11
普洛斯投资（上海）有限公司	2,578,000.00	0.17	1,910,000.00	-	-	4,488,000.00	0.23
合计	847,755,824.00	56.52	281,532,181.00	-	188,091,474.00	941,196,531.00	48.56
上年度可比期间 2022年1月1日至2022年6月30日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例 (%)				份额	比例 (%)
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金(注 1)	300,000,000.00	20.00	-	-	-	300,000,000.00	20.00
泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪(注 2)	300,000,000.00	20.00	-	-	-	300,000,000.00	20.00
北京首源投资有限公司	150,000,000.00	10.00	-	-	-	150,000,000.00	10.00
中金财富证券	124,950,000.00	8.33	65,753.00	-	125,015,753.00	-	-
中金公司	9,881,412.00	0.66	249,911,537.00	-	129,361,659.00	130,431,290.00	8.70
普洛斯投资（上海）有限公司	2,578,000.00	0.17	-	-	-	2,578,000.00	0.17
合计	887,409,412.00	59.16	249,977,290.00	-	254,377,412.00	883,009,290.00	58.87

注：注 1 及注 2：相关名称为证券账户名称。

8.5.12.7 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 2023年1月1日至2023年6月30日		上年度可比期间 2022年1月1日至2022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	1,888,521,979.00	6,191,313.92	487,995,977.28	4,390,962.48
合计	1,888,521,979.00	6,191,313.92	487,995,977.28	4,390,962.48

注：截至2023年6月30日，股权对价款及股东借款尚未支付，因此期末货币资金余额较大。

8.5.12.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本基金本报告期及上年度可比期间在承销期内未参与认购关联方承销的证券。

8.5.12.9 其他关联交易事项的说明

无。

8.5.13 关联方应收应付款项

8.5.13.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023年6月30日		上年度末 2022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	290,093.12	-	170,836.82	-
应收账款	普洛斯企业发展(上海)有限公司	78,262.65	-	68,333.17	-
应收账款	广州普逸新能源有限公司	-	-	9,975.00	-
合计		368,355.77	-	249,144.99	-

注：本集团在本报告期内没有需要在财务报表附注中说明的其他关联交易事项。

8.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023年6月30日	上年度末 2022年12月31日
预收款项	佛山普逸新能源有限公司	16,625.00	66,500.00
预收款项	佛山枫亭新能源有限公司	12,931.89	38,795.67
预收款项	广州普枫新能源有限公司	-	19,451.25
预收账款	江门普枫新能源有限公司	46,597.50	-
预收账款	青岛普逸新能源有限公司	74,556.00	-
其他应付款	普洛斯投资（上海）有限公司	18,841,981.34	24,908,536.33
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

项目名称	关联方名称	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
其他应付款	普洛斯企业发展（上海）有限公司	5,288,119.68	2,031,851.84
其他应付款	佛山枫亭新能源有限公司	6,222.76	381,348.39
其他应付款	广州普枫新能源有限公司	9,469.00	105,886.59
其他应付款	北京普顺新能源有限公司	-	75,694.61
其他应付款	昆山普枫新能源有限公司	6,190.82	43,150.59
其他应付款	广州普逸新能源有限公司	14,758.00	14,758.00
其他应付款	佛山普逸新能源有限公司	12,298.00	12,298.00
其他应付款	江门普枫新能源有限公司	22,980.00	-
其他应付款	青岛普逸新能源有限公司	27,575.51	-
合计	-	26,727,132.17	30,045,097.94

8.5.14 期末(2023 年 06 月 30 日)基金持有的流通受限证券

8.5.14.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

8.5.14.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

8.5.14.2.1 银行间市场债券正回购

无。

8.5.14.2.2 交易所市场债券正回购

无。

8.5.15 收益分配情况

8.5.15.1 收益分配基本情况

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	2023 年 4 月 4 日	2023 年 4 月 4 日	0.8801	132,015,029.55	100.00	除息日：场外： 2023 年 4 月 4 日场内：2023 年 4 月 6 日
合计				132,015,029.55	-	-

8.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.16 金融工具风险及管理

8.5.16.1 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和应收款项等。本基金管理人会持续监控这些信用风险的敞口，以控制可能存在的信用风险。

本集团全部货币资金均存放于信用良好的金融机构，本基金管理人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。

于资产负债表日，本集团应收款项余额主要为应收租户租金。根据行业惯例，本集团向租户预先收取租赁保证金，以作为可能发生的逾期应收租金的保证。故应收款项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资产负债表中每项金融资产的账面金额。

8.5.16.2 流动性风险

流动性风险，是指本集团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。本集团内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借贷款以应付预计现金需求(对于超过预设授权上限的交易应履行适当审批程序)。本集团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。截至本报告期末，本集团未面临重大流动性风险。

8.5.16.3 市场风险

市场风险包括利率风险及汇率风险。

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，在有效控制潜在利率风险的情况下，在风险和收益之间取得适当的平衡。

(1)本集团于 6 月 30 日持有的计息金融工具如下：

本集团于本报告期末未持有固定利率的带息金融工具。

本集团于本报告期末持有的浮动利率的带息金融工具金额人民币 1,912,027,058.65 元，实际利率为 0.35%–1.5%。

(2)敏感性分析

本集团于本报告期末持有的带息金融工具为货币资金，本基金管理人认为浮动利率的预期合理可能变动对本集团本报告期的基金净值不产生重大影响。

汇率风险：汇率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。于 6 月 30 日，本集团未持有以外币计价的金融工具，因此没有重大的外汇风险敞口及汇率

风险。

8.5.17 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

以公允价值计量的金融工具。本集团于本报告期末未持有以公允价值计量的金融工具
其他金融工具的公允价值(期末非以公允价值计量的项目)。本集团于本报告期末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。

根据财务报表实际情况，相较本基金前两季度报告（未经审计）的部分财务数据可能有所更新。

8.5.18 个别财务报表重要项目的说明

8.5.18.1 货币资金

8.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	14,195,359.88
其他货币资金	-
小计	14,195,359.88
减：减值准备	-
合计	14,195,359.88

8.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
活期存款	14,192,797.28
应计利息	2,562.60
小计	14,195,359.88
减：减值准备	-
合计	14,195,359.88

8.5.18.1.3 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。

8.5.18.2 长期股权投资

8.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2023 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	-	7,688,000,000.00
合计	7,688,000,000.00	-	7,688,000,000.00

8.5.18.2.2 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	5,835,000,000.00	1,853,000,000.00	-	7,688,000,000.00	-	-
合计	5,835,000,000.00	1,853,000,000.00	-	7,688,000,000.00	-	-

§ 9 基金份额持有人信息

9.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2023 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（%）
50,872	38,100.89	1,881,049,493.00	97.05	57,219,191.00	2.95
上年度末 2022 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（%）
57,091	26,273.84	1,445,724,884.00	96.38	54,275,116.00	3.62

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2023 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	300,000,000.00	15.48
2	北京首源投资有限公司	150,000,000.00	7.74
3	中国国际金融股份有限公司	99,054,794.00	5.11
4	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	89,669,400.00	4.63
5	大家投资控股有限责任公司	76,193,000.00	3.93
6	新华人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—018L—CT001 沪	43,866,913.00	2.26
7	中再资管—招商银行—中再资产—基建强国 REITs 主题资产管理产品	27,815,919.00	1.44
8	中铁信托有限责任公司—中铁信托—锦信 44 号集合资金信托计划	27,766,000.00	1.43
9	中保投资有限责任公司—中国保险投资基金（有限合伙）	26,700,000.00	1.38
10	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF	24,164,958.00	1.25
合计		865,230,984.00	44.64
上年度末 2022 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	20.00
2	北京首源投资有限公司	150,000,000.00	10.00

3	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	98,496,553.00	6.57
4	中国国际金融股份有限公司	95,177,824.00	6.35
5	大家投资控股有限责任公司	85,793,000.00	5.72
6	新华人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—018L—CT001 沪	43,866,913.00	2.92
7	招商财富资管—光大银行—招商财富—鑫彩 2 号集合资产管理计划	26,886,373.00	1.79
8	中保投资有限责任公司—中国保险投资基金（有限合伙）	26,700,000.00	1.78
9	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF	25,729,158.00	1.72
10	中信证券—光大银行—中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	22,976,648.00	1.53
合计		875,626,469.00	58.38

9.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2023 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
2	渤海汇金汇普 FOF1 号单一资产管理计划	85,714,292.00	4.42
3	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	33,822,138.00	1.74
4	华金证券鑫利 23 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	23,651,845.00	1.22
5	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF	23,651,845.00	1.22
6	中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	23,651,844.00	1.22
7	宏源汇智投资有限公司	18,921,475.00	0.98
8	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	16,556,291.00	0.85
9	太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品—022L—CT001 沪	14,191,106.00	0.73
10	华夏基金—国民养老保险股份有限公司—传统险产品—华夏基金国民养老 1 号单一资产管理计划	11,825,922.00	0.61
合计		639,640,495.00	33.00
上年度末 2022 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	300,000,000.00	20.00
合计		300,000,000.00	20.00

9.4 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	11,995.00	0.0006

§ 10 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2021 年 6 月 7 日）基金份额总额	1,500,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	1,500,000,000.00
本报告期基金总申购份额	-
本报告期其他份额变动情况	438,268,684.00
本报告期期末基金份额总额	1,938,268,684.00

注：本报告期其他份额变动为本报告期完成的第一次扩募的新增份额。

§ 11 重大事件揭示

11.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金以通讯方式召开了基金份额持有人大会，会议审议了《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》，上述议案于 2023 年 5 月 18 日表决通过。具体情况详见《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基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告》。

11.2 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

2023 年 1 月 20 日，本基金管理人发布公告，赵璧先生自 2023 年 1 月 18 日起担任公司总经理、董事，同日起不再担任公司副总经理；孙菁女士自 2023 年 1 月 18 日起不再担任公司总经理、董事。

(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的重大人事变动如下：

自 2023 年 4 月 11 日起，陈启女士担任基金托管人资产托管部总经理，全面主持资产托管部相关工作，叶文煌先生不再担任基金托管人资产托管部总经理。

11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期内无涉及基金管理人、基金托管业务的诉讼。

本报告期内，本基金持有的基础设施项目公司广州普洛斯仓储设施管理有限公司（“项目公司”）向广州市增城区人民法院提起诉讼，申请追缴承租方上海郑明现代物流有限公司（“上海郑明公司”）逾期未付租金、水电费等费用。

上海郑明公司逾期支付租金期间，项目公司联合外部管理机构通过约谈、发送催收函、律师函等方式积极开展催收工作。本报告期内，项目公司已与上海郑明公司解除租约。截至租约解除日，上海郑明公司逾期应付款金额合计约 344 万元，约占本报告期末基金资产净值的 0.05% 及招募说明书披露的 2023 年预测可供分配金额的 1%，上述金额已于本期足额计提坏账。截至本报告发布日，项目公司已通过积极招商与新租户签订租约，项目公司所持普洛斯增城物流园的出租率为 100%。

11.4 报告期内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

本报告期内，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。

11.5 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。

11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内，本基金的审计机构为毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙），无改聘情况。

11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，无改聘情况。

11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内，本基金管理人、托管人及其高级管理人员未受任何稽查或处罚。

11.9 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 2022 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2023/1/20
2	中金基金管理有限公司关于基金经理恢复履职的公告	中国证监会规定媒介	2023/2/7
3	中金基金管理有限公司关于中金普洛斯 REIT 提交上海证券交易所反馈意见答复的公告	中国证监会规定媒介	2023/3/11
4	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2022 年年度评估报告	中国证监会规定媒介	2023/3/31
5	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 2023 年第一次分红公告	中国证监会规定媒介	2023/3/31
6	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	中国证监会规定媒介	2023/3/31
7	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2022 年年度审计报告	中国证监会规定媒介	2023/3/31
8	中金基金管理有限公司关于中金普洛斯 REIT 取得基金变更注册相关批复的公告	中国证监会规定媒介	2023/4/1
9	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（草案）	中国证监会规定媒介	2023/4/18
10	关于以通讯方式召开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持有人大会的公告	中国证监会规定媒介	2023/4/18
11	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	中国证监会规定媒介	2023/4/18

	并新购入基础设施项目招募说明书（草案）及附件		
12	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书	中国证监会规定媒介	2023/4/18
13	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（草案）	中国证监会规定媒介	2023/4/18
14	关于以通讯方式召开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持有人大会的第一次提示性公告	中国证监会规定媒介	2023/4/19
15	关于以通讯方式召开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持有人大会的第二次提示性公告	中国证监会规定媒介	2023/4/20
16	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年第 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2023/4/21
17	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2023 年一季度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2023/4/25
18	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持有人大会的停牌提示性公告	中国证监会规定媒介	2023/5/18
19	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金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告	中国证监会规定媒介	2023/5/19
20	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	中国证监会规定媒介	2023/5/19
21	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基金份额持有人大会的法律意见	中国证监会规定媒介	2023/5/19
22	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2023/5/19
23	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	中国证监会规定媒介	2023/5/19
24	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	中国证监会规定媒介	2023/5/19
25	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金向特定对象发售基金份额发售情况报告书	中国证监会规定媒介	2023/6/3
26	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	中国证监会规定媒介	2023/6/3
27	关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金暂停转托管业务的公告	中国证监会规定媒介	2023/6/7
28	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2023/6/8
29	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金在基金通平台暂停（恢复）转让的公告	中国证监会规定媒介	2023/6/8

30	中金基金管理有限公司关于基金经理恢复履职的公告	中国证监会规定媒介	2023/6/10
31	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募份额限售公告	中国证监会规定媒介	2023/6/12
32	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募份额上市交易公告书	中国证监会规定媒介	2023/6/13
33	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金扩募份额上市交易公告书提示性公告	中国证监会规定媒介	2023/6/13
34	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交易实施情况报告书	中国证监会规定媒介	2023/6/14

§ 12 影响投资者决策的其他重要信息

基金管理人就本基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目（以下简称“本次交易”），已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）完成对新购入项目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交割审计，并出具了上述 3 个新购入项目公司的交割审计报告。截至本公告发布日，本基金已根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成全部交易对价支付。

§ 13 备查文件目录

13.1 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》
- (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

13.2 存放地点

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。投资者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。

13.3 查阅方式

投资者营业时间内可到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和复印件。

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人。

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

2023 年 8 月 31 日