

中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券 投资基金 2021 年年度报告

2021 年 12 月 31 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：2022 年 3 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。本年度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 2022 年 3 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经审计，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为基金财务报告出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对基础设施项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的基础设施项目未来现金流金额，也不构成对基础设施项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2021 年 6 月 7 日起至 12 月 31 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	9
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	10
2.5 信息披露方式	10
2.6 其他相关资料	10
§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况	11
3.1 主要会计数据和财务指标	11
3.2 其他财务指标	11
3.3 基金收益分配情况	11
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	13
§ 4 基础设施项目运营情况	14
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	14
4.2 基础设施项目所属行业情况	14
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	15
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	16
4.5 基础设施项目公司经营现金流	17
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	17
4.7 基础设施项目投资情况	18
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	18
4.9 基础设施项目相关保险的情况	18
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	18
4.11 其他需要说明的情况	19
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	20
5.1 报告期末基金的资产组合情况	20
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	20
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	20
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	20
5.5 投资组合报告附注	20
5.6 报告期末其他各项资产构成	20
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	20
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	21
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	21
§ 6 管理人报告	22
6.1 基金管理人及主要负责人员情况	22
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	24
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	24
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	24
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	25

6.6	管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	25
6.7	管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	25
6.8	管理人内部关于本基金的监察稽核情况	26
6.9	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	26
§ 7	托管人报告	27
7.1	报告期内本基金托管人遵规守信情况声明	27
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	27
7.3	托管人对本年度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	27
§ 8	资产支持证券管理人报告	28
8.1	报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明	28
§ 9	外部管理机构报告	29
9.1	报告期内本基金外部管理机构遵规守信及履职情况的说明	29
9.2	报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明	29
§ 10	审计报告	30
10.1	审计报告基本信息	30
10.2	审计报告的基本内容	30
10.3	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	32
§ 11	年度财务报告	33
11.1	资产负债表	33
11.2	利润表	36
11.3	现金流量表	38
11.4	所有者权益变动表	41
11.5	报表附注	43
§ 12	评估报告	92
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	92
12.2	评估报告摘要	92
12.3	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	93
§ 13	基金份额持有人信息	94
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	94
13.2	基金前十名流通份额持有人	94
13.3	基金前十名非流通份额持有人	94
13.4	期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产 品情况	95
§ 14	基金份额变动情况	96
§ 15	重大事件揭示	97
15.1	基金份额持有人大会决议	97
15.2	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	97
15.3	涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	97
15.4	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	97
15.5	基金投资策略的改变	97
15.6	为基金进行审计的会计师事务所情况	97
15.7	为基金出具评估报告的评估机构情况	97
15.8	管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	97
15.9	其他重大事件	98

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息.....	99
§ 17 备查文件目录.....	100
17.1 备查文件目录.....	100
17.2 存放地点.....	100
17.3 查阅方式.....	100

§ 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	1,500,000,000.00 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	2021 年 6 月 21 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。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。2、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。3、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

	<p>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。4、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。5、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。6、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。</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，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（以下简称“北京普洛斯”）
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（以下简称“广州保税普洛斯”）
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（以下简称“广州设管普洛斯”）
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(以下简称“佛山普顺”)
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(以下简称“苏州普洛斯”)
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(以下简称“昆山普淀”)
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	普洛斯淀山湖物流园为客户提供仓储物流基础设施相关的服务,主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号

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	赵璧	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	福州市湖东路 154 号
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	100022	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》
登载基金年度报告的管理人互联网网址	http://www.ciccfund.com/
基金年度报告备置地点	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
会计师事务所	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	中国北京东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

§ 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

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)-2021 年 12 月 31 日
本期收入	209,217,767.62
本期净利润	15,032,309.04
本期经营活动产生的现金流量净额	145,698,966.27
期末数据和指标	2021 年末
期末基金总资产	6,871,965,462.82
期末基金净资产	5,771,732,278.93
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	119.06%

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)-2021 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	3.8478
期末基金份额公允价值参考净值	3.9896

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	150,958,227.99	0.1006	

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	78,300,030.11	0.0522	本基金 2021 年第一次分红,是本基金设立日至 2021 年 9 月 30 日的本年累计可供分配金额,人民币 82,414,009.01 元,本次共计分配人民币 78,300,000.00 元,约占前述可供分配金额的 95%。

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	15,032,309.04	
本期折旧和摊销	149,154,529.95	
本期利息支出	3,129,211.04	
本期所得税费用	-28,020,802.65	
本期息税折旧及摊销前利润	139,295,247.38	
调增项		
1. 应收和应付项目的变动	24,658,433.31	
2. 其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	5,864,632,876.71	
调减项		
1. 当期购买基础设施项目等资本性支出	-5,839,412,157.84	
2. 支付的利息及所得税费用	-9,980,604.58	
3. 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-28,235,566.99	
本期可供分配金额	150,958,227.99	

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的运营费用支出包括：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、审计费和2022年维修改造支出等，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

本基金基金合同生效日为2021年6月7日，无往期可比数据。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

本期可供分配金额与招募说明书中刊载可供分配金额测算报告的差异主要源自于基金实际设立日期为2021年6月7日不同于测算报告假设的2021年1月1日，2021年6月9日本基金取得基础设施项目公司控制权时，相关会计科目的期初余额不同于假设、应收应付的结算并非在一年内平均发生，因此部分调整项按照本期占全年的时长比例来推算金额与可供分配金额测算报告存在差异。

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 3,023,010.38 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 493,977.70 元，基金托管人的托管费计提金额 332,515.04 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 29,363,806.64 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

本基金通过专项计划 100%持有的基础设施项目由 7 个仓储物流园组成，分布于京津冀、长三角、大湾区三大城市群，建筑面积合计约 704,989 平方米，可租赁面积合计约 707,637 平方米。报告期内，基础设施项目运营平稳，截至 2021 年 12 月 31 日，有效市场化租户合计为 53 个，2021 年末平均出租率为 98.78%，较上年末增加 0.06 个百分点，出租率稳中向好。2021 年末有效租金单价 42.92 元/平方米/月，较上年末增幅 7.19%，平均租金稳步提升。自权利义务转移日以来，基础设施项目续租表现理想，超过 90%到期租约的面积完成续租，进一步稳定优质客户资源。租户结构稳定，行业构成主要为运输业 43.19%、商业与专业服务业 31.37%、软件与服务 6.32%。

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

我国仓储物流行业处于发展期。与发达国家相比，目前人均仓储物流面积偏低，随着居民消费能力的提高，以及电商行业、零售行业、第三方物流、制造业等相关行业的发展，仓储物流的市场需求保持增长趋势。

存量规模方面，根据戴德梁行提供的市场数据，截至 2021 年第三季度，全国 74 个城市高标仓存量共计 8,200 万平方米（未包含电商自建仓库，下同），相对 2020 年增长 695 万平米，2010 年至 2021 年第三季度期间，高标库存量复合增长率约 24.3%。其中华东、华北和华南地区均是仓储物流行业较为发达的区域，截至 2021 年第三季度末，华东区域高标库面积占全国总存量的约 39.2%，华北区域占比约 26.0%，华南区域占比约 12.0%。

租赁市场方面，整体市场保持活跃，租赁需求稳步增长，制造业需求趋旺。2021 年前三季度，新能源汽车、工业机器人、集成电路产量同比分别增长 172.5%、57.8%、43.1%，制造业进一步刺激高标库需求。另一方面，生鲜电商、医药物流等业态模式将进一步逐渐推广普及，冷链物流对物流高标仓储设施需求将有进一步增长。总体而言，电商、三方物流仍为物流租赁市场的主要租户。

新增投资方面，根据国家统计局提供的数据，仓储物流行业固定资产投资额从 2011 年的 2,437.19 亿元增长到 2021 年的 7,316.96 亿元。沿海发达区域紧缩仓储物流用地的供应，存在仓储物流用地供不应求的情况。2016 年至 2021 年，华东区域、华南区域的仓储物流用地供应持续短缺，西南区域、华北区域的仓储用地供应较高，以满足逐年增长的用地需求。北京市政府近年出台和实施了多项措施以疏解非首都功能，近两年北京地区仓储物流用地资源紧张，预计未来新增仓储用地供给将较为有限。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

仓储物流是一个高度市场化的行业，参与企业和机构众多，竞争格局复杂。仓储物流企业、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 2021 年第三季度末，收录全国 74 个城市高标库存量共计 8,200 万平方米，其中普洛斯市场占有率位列全行业第一。仓储物流项目在维持较高出租率并同时达到租金目标等方面，也将面临激烈的市场竞争。

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：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

序号	构成	本期（2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日）	
		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	195,429,232.29	99.68%
2	其他收入	625,295.88	0.32%
3	合计	196,054,528.17	100.00%

注：租金及物业管理服务费收入即仓储租赁收入。

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：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

序号	构成	本期（2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	物业管理费	9,754,862.30	29.99%
2	其他成本	744,419.79	2.29%
3	税金及附加	22,028,451.69	67.72%
4	其他成本/费用	—	—
5	合计	32,527,733.78	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，管理人对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：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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2021年6月7日(基金合同生效日)至2021年12月31日)
				指标数值
1	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	%	106.26

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

4.3.3.2 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

上述基础设施项目息税折旧摊销前净利率包含年末基础设施项目公允价值变动损益的影响，为使得年报与季报披露财务业绩指标可比，剔除公允价值变动损益影响的基础设施项目息税折旧摊销前净利率为 73.19%。

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

基础设施项目由 7 个仓储物流园组成，分布于京津冀、长三角、大湾区三大城市群，建筑面积合计约 704,989 平方米，可租赁面积合计约 707,637 平方米。

截至 2021 年 12 月 31 日，基础设施项目 2021 年末平均出租率为 98.78%，出租率维持较高水平。其中，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均为满租状态；普洛斯北京空港物流园、普洛斯通州光机电物流园和普洛斯淀山湖物流园出租率分别达 97.71%、98.05%和 97.24%。

基础设施项目 2021 年 12 月 31 日合同租金及物业管理服务费（不含税）有效平均单价为 42.92 元/平方米/月，租金水平稳步增长。其中，普洛斯北京空港物流园 69.58 元/平方米/月、普洛斯通州光机电物流园 70.26 元/平方米/月、普洛斯广州保税物流园 25.86 元/平方米/月、普洛斯增城物流园 42.61 元/平方米/月、普洛斯顺德物流园 35.89 元/平方米/月、苏州望亭普洛斯物流园 35.14 元/平方米/月、普洛斯淀山湖物流园 30.86 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

自权利义务转移日起，基金管理人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 226,393,351.22 元，对外支出总金额 85,083,366.53 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 30,372,401.359 元，占报告期租金及物业管理服务费收入总额的 15.54%，报告期末有效租金单价 30.35 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。上述租户租约，在本基金发行前已经签署，上述租金价格在募集期间披露的业绩预测相关材料中已经予以考虑。

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

截至 2021 年 12 月 31 日，各基础设施项目公司无对外借款余额。本报告期内，除本基金内部股东借款外，各基础设施项目公司无新增对外借入款项，交割日带入有息债务 234,661,579.25 元，已于 2021 年 6 月 24 日全部偿还完毕，具体情况如下：

1、2016 年 9 月 29 日北京普洛斯向其境外股东 GLP China Holdings Limited 信用借款人民币 218,060,000 元，年利率 4%，到期日 2022 年 7 月 17 日，未采取其他增信措施。截至 2021 年 6 月 24 日，北京普洛斯偿还完毕其全部境外借款，其中本金人民币 177,340,401.80 元，利息人民币 5,589,051.20 元。

2、2015 年 11 月 18 日佛山普顺向其境外股东 China Logistics Holding XL Srl 信用借款 8,000,000 美元，期限 10 年，年利率 3.25%，未采取其他增信措施。截至 2021 年 6 月 21 日，佛山普顺偿还完毕其全部境外借款，其中本金 8,000,000 美元，利息 124,222.23 美元。

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

无。

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

本报告期内，除基金成立时初次购入的基础设施项目，无其他购入或出售基础设施项目。

4.7.2 购入或出售基础设施项目情况以及对基金运作、收益等方面的影响分析

报告期内，除本基金招募书披露的购入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、普洛斯北京空港物流园、普洛斯通州光机电物流园和普洛斯淀山湖物流园外，无其他购入或出售基础设施项目的情况。截止 2021 年 12 月 31 日，本基金收盘价为 4.87 元，较发行价涨幅为 25.06%。

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，足额购买财产一切险、财产一切险下营业中断险及公共责任险，上述保险为基础设施项目主要财产安全、租金和管理费及发生其他意外事故时提供有效保障。

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

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”。近年来，发改委等各政府部门发布物流业相关政策文件，明确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，生鲜电商、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。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，对物流高标仓储设施提出更大需求和更高要求。

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。疫情冲击对高标仓库的传统运营模式带来了挑战，加速了其科技化的节奏。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。

在把握行业中长期发展机遇的同时，目前在经营方面的风险因素也值得关注。国际环境风云变幻，宏观经济面临压力，新冠疫情仍在持续，这些因素增加了外部环境的不确定性。电商自建仓库对租赁需求的冲击，外卖和生鲜行业发展增速的变化，国际贸易对保税仓库租赁需求的影响等，可能对仓储物流园区的招租造成直接影响。

在基金管理人和外部管理机构的不懈努力之下，2021 年末园区平均出租率已达到 98.78%。未来要在维持高出租率的同时，实现平均租金水平稳步增长，是经营方面主要面临的挑战。基金管理人和外部管理机构将持续关注宏观经济变化以及相关行业发展动态，及时对市场租赁需求的变化和风险进行分析，调整优化经营策略。2022 年将继续关注园区的招商工作，一方面提前与租户开展到期租约续租的沟通，关注主要租户的到期续租意向，视情况及时启动与储备租户的沟通，缩短空置期。同时，积极开展少量剩余空置面积的招商工作，力争实现收入增长。推动多元化的仓储服务，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，提高园区收益。园区管理方面，建立防疫管控机制并落实各地区防疫要求，按要求每日多次进行消杀，对进出园区的人员进行检查，及时应对项目经营相关的外部风险，强化综合风险管控能力，以实现稳定经营的目标。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	10,113,240.73
4	其他资产	-
5	合计	10,113,240.73

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投资。

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报告期末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

无。

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。

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。

本基金为国内首批公募 REITs 基金。截至报告期末，中金基金共管理本基金 1 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	-	9 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副总经理。
郭瑜	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	11 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	郭瑜女士，工商管理学硕士，历任毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计员；安博（中国）管理

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			
					等十余个物流仓储园区的财务报告和财务分析工作，主要涵盖仓储物流基础设施类型。	有限公司高级会计；上海城市地产投资控股有限公司高级经理；皇龙停车发展（上海）有限公司高级经理；新宜（上海）企业管理咨询有限责任公司战略发展副总监；普洛斯投资（上海）有限公司投资并购副总监；现任中金基金管理有限公司创新投资部副总经理。
陈茸茸	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	7 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

本报告期内，本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形。

6.1.4 基金经理薪酬机制

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，不存在基金经理薪酬激励与私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现挂钩的情况。

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

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在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”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 7 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，分布于京津冀、大湾区、长三角三大城市群，建筑面积合计约 704,989 平方米。

为合规稳定运营本基金，基金管理人、项目公司和外部管理机构已根据签订的《运营管理服务协议》，执行协议中运营管理职责的分工。在此基础上，作为《运营管理服务协议》的补充，基金管理人与外部管理机构制定了《运营管理备忘录》，约定资金账户管理、印章证照管理、预算和业务沟通、信息披露管理等方面的工作开展要求。基金管理人开展了对外部管理机构履职情况的检查工作，检查内容包括其从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等，总体履职情况良好。

基础设施项目将环保理念融入资产运营管理的各个环节，通过园区屋顶光伏、新能源充电桩等，促进空间、能源、车辆等园区内关键要素更加高效、低碳。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据毕马威华振审字第 2202347 号审计报告所载，本基金本报告期（自 2021 年 6 月 7 日至 2021 年 12 月 31 日）累计可供分配金额为 150,958,227.99 元，已根据三季报累计可供分配金额本基金完成了 2021 年第一次收益分配，实际分配金额为 78,300,030.11 元，2021 年度剩余未分派的可供分配金额为 72,658,197.88 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

2021 年我国经济复苏，增速呈现前高后低的态势。根据国家统计局初步核算，2021 年全年国内生产总值 1,143,670 亿元，按不变价格计算，比上年增长 8.1%。分季度看，一季度同比增长 18.3%，二季度增长 7.9%，三季度增长 4.9%，四季度增长 4.0%。总体上经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，但经济韧性强、长期向好的基本面预计继续持续。

与仓储物流行业市场需求密切相关的主要宏观经济指标整体向好，2021 年全年全国网上零售额 130,884 亿元，比上年增长 14.1%；全国居民人均可支配收入 35,128 元，扣除价格因素同比实际增长 8.1%。网上零售额以及人均可支配收入等方面的增长，为仓储物流行业的整体市场需求提供支撑。

项目所在区域的宏观经济维持较好的增长势头，根据各地统计局发布的数据，2021 年北京市 GDP 同比增长 8.5%，苏州市 GDP 同比增长 8.7%，昆山市 GDP 同比增长 7.8%，广州市 GDP 同比增长 8.1%，佛山市 GDP 同比增长 8.3%。

仓储物流行业走势的展望请参见本报告 4.10 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。

6.8 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, 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, 进一步完善基金存续期管理相关机制并对执行情况进行监督检查, 主要开展了如下工作:

1) 跟踪传导基础设施基金相关法律法规、自律规则、监管政策, 结合创新业务发展和基金运作期管理的需要, 推动制定并完善相关业务制度流程, 覆盖基础设施基金关联交易管理、信息披露、敏感信息管理等重要环节, 为基础设施基金规范化、专业化管理提供制度基础。

2) 针对基础设施基金特殊的发售机制, 制定基础设施基金发售工作合规指引, 参与起草并审阅发售阶段各项信息披露文件, 监督网下询价、战略配售及公众发售流程, 开展投资者教育及宣传推介材料的合规审查, 加强销售行为合规管理。

3) 对基础设施基金成立后的交割、上市、运营管理等各项工作提供法律合规咨询意见, 严格履行法律合规审查职责, 防范法律合规风险。

4) 有针对性地开展基金发售、运作阶段的合规检查与反馈提示, 坚持以法律法规、基金合同以及公司制度为依据, 查缺补漏、防微杜渐, 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, 坚持维护基金份额持有人合法权益。

6.9 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 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 托管人对本年度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年度报告中的财务指标、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 资产支持证券管理人报告

8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人合规守信及履职情况的说明

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

§ 9 外部管理机构报告

9.1 报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明

报告期内，本基金外部管理机构严格遵守有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等规定，专业、尽责地履行了外部管理机构的职责和义务，确保了园区稳定运营。履职过程中未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明

本报告期内，本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员无变动。

本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员情况请见本基金招募说明书第十八章节。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	毕马威华振审字第 2202347 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	<p>我们审计了后附的中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金普洛斯 REIT”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，自 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则、在财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制，公允反映了中金普洛斯 REIT 2021 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、自 2021 年 6 月 7 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日止期间的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量、及合并基金净值变动情况和基金净值变动情况。</p>
形成审计意见的基础	<p>我们按照中国注册会计师审计准则（以下简称“审计准则”）的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中金普洛斯 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p>
强调事项	无
其他事项	无
其他信息	<p>中金普洛斯 REIT 管理人中金基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括中金普洛斯 REIT 2021 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。</p> <p>结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中</p>

审计报告标题	审计报告
	<p>了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。</p> <p>基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。</p>
管理层和治理层对财务报表的责任	<p>基金管理人管理层负责按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估中金普洛斯 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非中金普洛斯 REIT 计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>基金管理人治理层负责监督中金普洛斯 REIT 的财务报告过程。</p>
注册会计师对财务报表审计的责任	<p>我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。</p> <p>在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：</p> <p>(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。</p> <p>(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。</p> <p>(3) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。</p> <p>(4) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中金普洛斯 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中金普洛斯 REIT 不能持续经营。</p> <p>(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。</p>

审计报告标题	审计报告	
	(6)就中金普洛斯 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。	
会计师事务所的名称	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	
注册会计师的姓名	程海良	李瑞丛
会计师事务所的地址	中国北京东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层	
审计报告日期	2022 年 3 月 28 日	

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

在审计过程中，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“毕马威”）按照中国注册会计师审计准则及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，执行了以下相关审计程序，以评价基金管理人和深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“评估机构”）对中金普洛斯 REIT 持有的投资性房地产的计量所采用的评估方法和参数的合理性：

1. 获得并查看评估机构编制的评估报告；
2. 评价评估机构的资质和专业经验；
3. 基于对中金普洛斯 REIT 所处行业的了解、经验和知识，参考经批准的经营计划，质疑折现的现金流量预测中的关键参数，包括收入增长率、营业利润率等；
4. 利用毕马威估值专家的工作，对折现率进行了平行测算，以评价评估机构在预计资产组折现的现金流量测算中所使用的折现率的合理性；
5. 对基金管理人采用的其他关键假设（比如市场租金水平）进行平行分析，评价对关键假设的选择是否存在管理层偏向的迹象；
6. 以抽样方式将租赁信息（包括承诺的租金和出租率）与基金管理人提供给评估机构的基础合同和相关文件进行对比。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 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：2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2021 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	454,168,785.73
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	11.5.7.2	5,640,701.22
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	11.5.7.3	5,207,361,226.55
固定资产	11.5.7.4	6,838.99
在建工程		—
使用权资产		—
无形资产		—
开发支出		—
商誉	11.5.7.5	1,171,343,517.94
长期待摊费用		—
递延所得税资产	11.5.7.6	—
其他资产	11.5.7.7	33,444,392.39
资产总计		6,871,965,462.82
负债和所有者权益	附注号	本期末

		2021 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	11.5.7.8	7,494,938.53
应付职工薪酬		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		22,600,856.47
应付托管费		332,515.04
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.9	9,736,979.63
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	11.5.7.6	1,008,523,928.03
其他负债	11.5.7.10	51,543,966.19
负债合计		1,100,233,183.89
所有者权益:		
实收基金	11.5.7.11	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	11.5.7.12	-63,267,721.07
所有者权益合计		5,771,732,278.93
负债和所有者权益总计		6,871,965,462.82

注 1、报告截止日 2021 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.8478 元，期末基金份额公允价值参考净值 3.9896 元，基金份额总额 1,500,000,000.00 份。

注 2、本基金基金合同生效日为 2021 年 6 月 7 日，无上年可比数据。

注 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。

11.1.2 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：2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2021 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.19.1	10,113,240.73
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	11.5.19.2	5,835,000,000.00
其他资产		—
资产总计		5,845,113,240.73
负债和所有者权益	附注号	本期末 2021 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		3,023,010.38
应付托管费		332,515.04
应付投资顾问费		—
应交税费		—
应付利息		—
应付利润		—
其他负债		535,000.00
负债合计		3,890,525.42
所有者权益：		

实收基金		5,835,000,000.00
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		6,222,715.31
所有者权益合计		5,841,222,715.31
负债和所有者权益总计		5,845,113,240.73

注：本基金基金合同生效日为 2021 年 6 月 7 日，无上年可比数据。

11.2 利润表

11.2.1 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：2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同 生效日)至 2021 年 12 月 31 日
一、营业总收入		209,217,767.62
1. 营业收入	11.5.7.13	196,054,528.17
2. 利息收入		13,731,315.31
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）		-844,139.27
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-
7. 其他收益	11.5.7.14	276,063.41
8. 其他业务收入		-
二、营业总成本		222,205,996.75
1. 营业成本	11.5.7.13	159,443,403.10
2. 利息支出	11.5.7.15	3,129,211.04
3. 税金及附加	11.5.7.16	23,987,042.73
4. 销售费用		-
5. 管理费用	11.5.7.17	192,682.27
6. 研发费用		-
7. 财务费用	11.5.7.18	20,648.41
8. 管理人报酬	11.5.13.4.1	32,880,794.72
9. 托管费	11.5.13.4.2	332,515.04
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失	11.5.7.19	90,964.66
12. 资产减值损失		-
13. 其他费用	11.5.7.20	2,128,734.78

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同 生效日)至 2021 年 12 月 31 日
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-12,988,229.13
加：营业外收入		-
减：营业外支出	11.5.7.21	264.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-12,988,493.61
减：所得税费用	11.5.7.22	-28,020,802.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,032,309.04
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,032,309.04
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		15,032,309.04

注：本基金基金合同生效日为 2021 年 6 月 7 日，无上年可比数据。

11.2.2 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：2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同 生效日)至 2021 年 12 月 31 日
一、收入		88,828,895.84
1. 利息收入		2,272,505.84
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		86,556,390.00
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		4,306,150.42
1. 管理人报酬		3,023,010.38
2. 托管费		332,515.04
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		950,625.00

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同 生效日)至 2021 年 12 月 31 日
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		84,522,745.42
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		84,522,745.42
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		84,522,745.42

注：本基金基金合同生效日为 2021 年 6 月 7 日，无上年可比数据。

11.3 现金流量表

11.3.1 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：2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 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		212,664,256.22
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		13,729,095.00
6. 收到的税费返还		-
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		226,393,351.22
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		12,957,273.12
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		55,925,234.21
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.23.1	11,811,877.62
经营活动现金流出小计		80,694,384.95
经营活动产生的现金流量净额	11.5.7.24.1	145,698,966.27
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		-

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
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		4,388,981.58
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.24.2	2,635,807,604.45
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		2,640,196,586.03
投资活动产生的现金流量净额		-2,640,196,586.03
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		229,249,261.48
26. 偿付利息支付的现金		5,640,422.37
27. 分配支付的现金		78,300,030.11
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.23.2	2,572,506,990.43
筹资活动现金流出小计		2,885,696,704.39
筹资活动产生的现金流量净额		-2,885,696,704.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-639,110.43
五、现金及现金等价物净增加额		-5,380,833,434.58
加：期初现金及现金等价物余额		5,835,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.24.3	454,166,565.42

注 1、支付其他与筹资活动有关的现金主要系支付应付原股东股利。

注 2、本基金基金合同生效日为 2021 年 6 月 7 日，无上年可比数据。

11.3.2 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：2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 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		86,556,390.00
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		2,270,430.18
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		88,826,820.18
8. 取得基础设施投资支付的现金		5,835,000,000.00
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		415,625.00
经营活动现金流出小计		5,835,415,625.00
经营活动产生的现金流量净额		-5,746,588,804.82
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		78,300,030.11
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		78,300,030.11
筹资活动产生的现金流量净额		-78,300,030.11
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		-5,824,888,834.93
加：期初现金及现金等价物余额		5,835,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		10,111,165.07

注：本基金基金合同生效日为 2021 年 6 月 7 日，无上年可比数据。

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 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：2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	5,835,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-63,267,721.07	-63,267,721.07
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	15,032,309.04	15,032,309.04
（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	-	-	-	-	-	-	-78,300,030.11	-78,300,030.11
（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	-	-	-	-	-	-63,267,721.07	5,771,732,278.93

注：本基金基金合同生效日为 2021 年 6 月 7 日，无上年可比数据。

11.4.2 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：2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	5,835,000,000.00
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	6,222,715.31	6,222,715.31
(一)综合收益总额	-	-	-	84,522,745.42	84,522,745.42
(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	-	-	-	-78,300,030.11	-78,300,030.11
(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	-	-	6,222,715.31	5,841,222,715.31

注：本基金基金合同生效日为 2021 年 6 月 7 日，无上年可比数据。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 - 11.5 财务报表由下列负责人签署：

孙菁

二

吕静杰

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 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，募集期为 2021 年 5 月 31 日起至 2021 年 6 月 2 日。经向中国证监会备案，《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）于 2021 年 6 月 7 日正式生效，基金合同生效日基金实收份额 1,500,000,000.00 份（含利息转份额零份），发行价格为人民币 3.8900 元。该资金已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具验资报告。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、基金合同和《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》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、专项计划及子公司（以下合称“本集团”，参见附注 11.5.9）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。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金以持续经营为基础编制财务报表。本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)》,并参照《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

11.5.3 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 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定的要求,真实、完整地反映了本基金 2021 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、自 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止期间的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量、及合并基金净值变动情况和基金净值变动情况。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表是本集团的首份财务报表,实际编制期间为自 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币,编制财务报表采用的货币为人民币。本集团选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

11.5.4.3 企业合并

本集团取得对另一个或多个企业(或一组资产或净资产)的控制权且其构成业务的,该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易,购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时,将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试,则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试,仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时,应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配,不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方,为取得被购买方控制权而付出的资产(包括购买日之前所持有的被购买方的股

权)、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和,减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额,如为正数则确认为商誉(参见附注 11.5.4.21.1);如为负数则计入当期损益。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益,付出资产的公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时,对于购买日之前持有的被购买方的股权,本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的,购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定,包括本基金及本基金控制的子公司(包括结构化主体,下同)。控制,是指本集团拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时,本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利(包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利)。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时,合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额,包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失,有证据表明该损失是相关资产减值损失的,则全额确认该损失。

(2) 合并取得子公司

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司,在编制合并当期财务报表时,以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注 11.5.4.11）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

11.5.4.7 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项及实收基金等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注 11.5.4.16 会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

-该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本集团金融资产的后续计量

-以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

-以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

-以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

-以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

-已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

-现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

-发行方或债务人发生重大财务困难；

-债务人违反合同，如偿付利息或本金违约等；

-本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

-债务人很可能破产或进行其他财务重组；

-发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

11.5.4.8 长期股权投资

(1) 长期股权投资投资成本确定

对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

在本基金个别财务报表中，本基金采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本基金享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.12。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注 11.5.4.4 进行处理。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

11.5.4.9 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.12。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：土地使用权及土地开发成本，使用寿命 46-50 年，残值率 0%，年折旧率 2.00%-2.17%；仓库及建筑物，使用寿命 7-20 年，残值率 0%-10%，年折旧率 4.50%-14.29%；投资性房地产改良支出，使用寿命 5-10 年，残值率 0%-10%，年折旧率 9.00%-20.00%。

11.5.4.10 固定资产

固定资产指本集团为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注 11.5.4.12）后在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：办公设备，使用寿命 5 年，残值率 0%，折旧率 20.00%。

本集团至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

11.5.4.11 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

-对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。

-对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

11.5.4.12 长期资产减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期股权投资
- 商誉
- 长期待摊费用等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本集团于每年年度终了对商誉估计其可收回金额。本集团依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见附注 11.5.4.14）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

11.5.4.13 递延所得税资产与递延所得税负债

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应纳税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

11.5.4.14 公允价值计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

11.5.4.15 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额在扣除损益平准金分摊部分后的余额。由于基金份额折算引起的实收基金份额变动于基金份额折算日根据折算前的基金份额数及确定的折算比例计算认列。由于申购和赎回引起的实收基金份额变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

11.5.4.16 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直

接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 11.5.4.7（6））。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）租金收入

租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。

（2）利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

11.5.4.17 费用

管理人报酬和托管费

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

11.5.4.18 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

11.5.4.19 基金的收益分配政策

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；本基金收益分配方式为现金分红；每一基金份额享有同等分配权；法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

11.5.4.20 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

11.5.4.21 其他重要的会计政策和会计估计

11.5.4.21.1 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

本集团对商誉不摊销，以成本减累计减值准备（参见附注 11.5.4.12）在资产负债表内列示。商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

11.5.4.21.2 可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

-折旧和摊销；

-利息支出；

-所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

-当期购买基础设施项目等资本性支出；

-基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

-基础设施项目资产减值准备的变动；

-基础设施项目资产的处置利得或损失；

-支付的利息及所得税费用；

-应收和应付项目的变动；

-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；

-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。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期末发生重大会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期末发生重大会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期末发生重大会计差错更正。

11.5.6 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 2021 年 12 月 31 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% 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 5%；城镇土地使用税，计税依据：每年每平方米人民币 1.5 元；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%。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
库存现金	—
银行存款	454,168,785.73
其他货币资金	—
小计	454,168,785.73
减：减值准备	—
合计	454,168,785.73

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
活期存款	26,255,335.55
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	427,911,229.87
应计利息	2,220.31
小计	454,168,785.73
减：减值准备	—
合计	454,168,785.73

注：其他存款为协定存款。

11.5.7.1.3 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。

11.5.7.2 应收账款

11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2021 年 12 月 31 日
1 年以内	5,680,959.39
1—2 年	50,706.49
2—3 年	237,331.30
3 年以上	330,970.03
小计	6,299,967.21
减：坏账准备	659,265.99
合计	5,640,701.22

11.5.7.2.2 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 2021 年 12 月 31 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	579,277.68	9.19%	579,277.68	100.00%	—
按组合计提预期信用损失的应收账款	5,720,689.53	90.81%	79,988.31	1.40%	5,640,701.22
其中：组合 1	5,720,689.53	90.81%	79,988.31	1.40%	5,640,701.22
合计	6,299,967.21	100.00%	659,265.99	10.46%	5,640,701.22

11.5.7.2.3 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 2021 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户 1	10,976.35	10,976.35	100.00%	账龄较长，可收回性低
租户 2	199,067.25	199,067.25	100.00%	账龄较长，可收回性低
租户 3	131,902.78	131,902.78	100.00%	账龄较长，可收回性低
租户 4	237,331.30	237,331.30	100.00%	账龄较长，可收回性低
合计	579,277.68	579,277.68	100.00%	—

11.5.7.2.4 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 2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1	5,720,689.53	79,988.31	1.40%
合计	5,720,689.53	79,988.31	1.40%

11.5.7.2.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2020 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2021 年 12 月 31 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	-	10,976.35	-	-	568,301.33	579,277.68
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	79,988.31	-	-	-	79,988.31
其中：组合 1	-	79,988.31	-	-	-	79,988.31
合计	-	90,964.66	-	-	568,301.33	659,265.99

注：本集团在本报告期内无应收账款坏账准备的转回或收回，其他变动为收购子公司转入。

11.5.7.2.6 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。

11.5.7.2.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

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 5	1,307,650.04	20.76%	-	1,307,650.04
租户 6	998,135.93	15.84%	-	998,135.93
租户 7	565,289.00	8.97%	-	565,289.00
租户 8	557,329.05	8.85%	40,258.17	517,070.88
租户 9	320,748.99	5.09%	10,735.90	310,013.09
合计	3,749,153.01	59.51%	50,994.07	3,698,158.94

11.5.7.3 投资性房地产

11.5.7.3.1 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	-
2. 本期增加金额	5,356,515,174.24
外购	5,766,611.09
存货\固定资产\在建工程转入	-
收购子公司转入	5,350,748,563.15
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	5,356,515,174.24
二、累计折旧（摊销）	
1. 期初余额	-
2. 本期增加金额	149,153,947.69
本期计提	149,153,947.69
存货\固定资产\在建工程转入	-
收购子公司转入	-
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	149,153,947.69
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	-
收购子公司转入	-
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	5,207,361,226.55
2. 期初账面价值	-

11.5.7.3.2 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	59,543,204.52
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	14,566,599.76
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	7,322,417.42
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	31,726,776.06
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	24,983,652.31
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	21,272,937.65
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	36,013,644.57
合计	—	704,988.89	195,429,232.29

注：本集团持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

11.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
固定资产	6,838.99
固定资产清理	—
合计	6,838.99

11.5.7.4.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	办公设备
一、账面原值	
1. 期初余额	—
2. 本期增加金额	51,239.11
购置	—
在建工程转入	—
收购子公司转入	51,239.11
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

项目	办公设备
二、累计折旧	
1. 期初余额	—
2. 本期增加金额	44,400.12
本期计提	582.26
收购子公司转入	43,817.86
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	44,400.12
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	6,838.99
2. 期初账面价值	—

11.5.7.4.2 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。

11.5.7.5 商誉

11.5.7.5.1 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

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	
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	-	101,568,297.53	-	101,568,297.53
合计	-	1,171,343,517.94	-	1,171,343,517.94

11.5.7.5.2 商誉减值准备

本集团于 2021 年 12 月 31 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。

11.5.7.5.3 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。

11.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 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	-	-
应收账款坏账准备	659,265.99	164,816.50
投资性房地产累计折旧	149,126,729.44	37,281,682.36
预提费用	153,488.67	38,372.17
合计	149,939,484.10	37,484,871.03

11.5.7.6.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 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	4,166,796,436.63	1,041,699,109.16

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
按直线法确认收入	17,238,759.61	4,309,689.90
合计	4,184,035,196.24	1,046,008,799.06

11.5.7.6.3 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	37,484,871.03	-	-	-
递延所得税负债	1,046,008,799.06	1,008,523,928.03	-	-

11.5.7.6.4 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无未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异。

11.5.7.6.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

本集团于本报告期末无未确认递延所得税资产的可抵扣亏损。

11.5.7.7 其他资产

11.5.7.7.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	28,202,441.18
待抵扣和待认证的进项税	699,214.21
预缴所得税	2,647,426.88
其他应收款（参见附注 11.5.7.7.2）	1,895,310.12
合计	33,444,392.39

11.5.7.7.2 其他应收款

11.5.7.7.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2021 年 12 月 31 日
1 年以内	1,277,597.10
1—2 年	-
2-3 年	15,800.00
3 年以上	601,913.02
小计	1,895,310.12
减：坏账准备	-
合计	1,895,310.12

11.5.7.7.2.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2021 年 12 月 31 日
押金	677,676.14
其他	1,217,633.98
小计	1,895,310.12
减：坏账准备	-
合计	1,895,310.12

11.5.7.7.2.3 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。

11.5.7.7.2.4 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。

11.5.7.7.2.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

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
债务人 1	352,868.09	18.62%	-	352,868.09
债务人 2	18,892.15	1.00%	-	18,892.15
债务人 3	15,037.73	0.79%	-	15,037.73
债务人 4	12,120.07	0.64%	-	12,120.07
债务人 5	15,800.00	0.83%	-	15,800.00
合计	414,718.04	21.88%	-	414,718.04

11.5.7.8 应付账款

11.5.7.8.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
1 年以内	1,865,372.85
1 年以上	5,629,565.68
合计	7,494,938.53

11.5.7.8.2 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	301,472.10	未到结算期
供应商 2	982,246.00	未到结算期
供应商 3	719,600.00	未到结算期
供应商 4	190,703.95	未到结算期
供应商 5	1,754,760.85	未到结算期
合计	3,948,782.90	—

11.5.7.9 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
增值税	2,799,827.56
消费税	—
企业所得税	1,521,855.42
个人所得税	—
城市维护建设税	105,952.36
教育费附加	75,680.27
房产税	4,292,316.21
土地使用税	635,254.59
土地增值税	—
其他	306,093.22
合计	9,736,979.63

11.5.7.10 其他负债

11.5.7.10.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
预收款项（参见附注 11.5.7.10.2）	2,052,146.96
其他应付款（参见附注 11.5.7.10.3）	49,491,819.23
合计	51,543,966.19

11.5.7.10.2 预收款项

11.5.7.10.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
预收客户租金	2,052,146.96
合计	2,052,146.96

11.5.7.10.2.2 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。

11.5.7.10.3 其他应付款

11.5.7.10.3.1 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 2021 年 12 月 31 日
质保金	—
押金及保证金	47,397,796.68
应付保险费	19,417.58
信息披露费	120,000.00
其他	1,954,604.97
合计	49,491,819.23

11.5.7.10.3.2 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	2,313,010.68	租赁保证金
租户 2	2,543,943.00	租赁保证金
租户 3	1,716,176.00	租赁保证金
租户 4	2,346,826.67	租赁保证金
租户 5	3,609,600.10	租赁保证金
合计	12,529,556.45	—

11.5.7.11 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	1,500,000,000.00	5,835,000,000.00

项目	基金份额（份）	账面金额
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,500,000,000.00	5,835,000,000.00

11.5.7.12 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	-	-	-
本期利润	15,032,309.04	-	15,032,309.04
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	-78,300,030.11	-	-78,300,030.11
本期末	-63,267,721.07	-	-63,267,721.07

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 2021 年 11 月根据截至收益分配基准日（2021 年 9 月 30 日）的累计可供分配金额人民币 82,414,009.01 元对基金份额持有人进行分红，共计分配人民币 78,300,030.11 元，约占前述可供分配金额的 95%。

11.5.7.13 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 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	合计
营业收入	39,167,001.15	74,571,117.38	25,029,827.42	36,013,644.57	21,272,937.65	196,054,528.17
仓储租赁收入	39,049,193.48	74,109,804.28	24,983,652.31	36,013,644.57	21,272,937.65	195,429,232.29
其他收入	117,807.67	461,313.10	46,175.11	-	-	625,295.88
合计	39,167,001.15	74,571,117.38	25,029,827.42	36,013,644.57	21,272,937.65	196,054,528.17
营业成本	35,682,805.25	58,575,608.82	18,457,784.51	28,925,112.97	17,802,091.55	159,443,403.10
投资性房地产折旧	33,458,960.53	56,032,243.01	16,902,687.34	26,341,558.65	16,418,498.16	149,153,947.69
物业管理费	2,128,547.81	2,446,128.69	1,449,693.78	2,451,928.87	1,278,563.15	9,754,862.30
其他成本	95,296.91	97,237.12	105,403.39	131,625.45	105,030.24	534,593.11
合计	35,682,805.25	58,575,608.82	18,457,784.51	28,925,112.97	17,802,091.55	159,443,403.10

注：仓储租赁收入即租金及物业管理服务费收入。

11.5.7.14 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
政府补助	276,063.41
合计	276,063.41

11.5.7.15 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 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	3,129,211.04
合计	3,129,211.04

注：利息支出系内部借款产生无法抵扣的税费。

11.5.7.16 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	825,310.78
教育费附加	589,507.73
房产税	18,251,819.78
土地使用税	2,661,568.24
土地增值税	-
印花税	1,585,854.80
其他	72,981.40
合计	23,987,042.73

11.5.7.17 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
中介费	119,698.43
其他	72,983.84
合计	192,682.27

11.5.7.18 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
银行手续费	20,647.11
其他	1.30
合计	20,648.41

11.5.7.19 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	90,964.66
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	90,964.66

11.5.7.20 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
审计费用	1,400,000.00
信息披露费	120,000.00
登记费	350,100.00
其他	258,634.78
合计	2,128,734.78

11.5.7.21 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	264.48
合计	264.48

11.5.7.22 所得税费用

11.5.7.22.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
当期所得税费用	8,327,525.94
递延所得税费用	-36,348,328.59
合计	-28,020,802.65

11.5.7.22.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
利润总额	-12,988,493.61
按法定/适用税率计算的所得税费用	-29,131,581.37
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	-
其他	1,110,778.72
合计	-28,020,802.65

11.5.7.23 现金流量表附注

11.5.7.23.1 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
支付给外部管理机构的资产管理费	10,653,552.21
其他	1,158,325.41
合计	11,811,877.62

11.5.7.23.2 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
支付给项目公司原股东的股利	2,572,502,662.61
其他	4,327.82
合计	2,572,506,990.43

11.5.7.24 现金流量表补充资料

11.5.7.24.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	15,032,309.04
加：信用减值损失	90,964.66
资产减值损失	-
固定资产折旧	582.26
投资性房地产折旧	149,153,947.69
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）	-

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
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)	-36,348,328.59
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)	12,630,023.21
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	5,139,468.00
-	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	145,698,966.27
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	454,166,565.42
减: 现金的期初余额	5,835,000,000.00
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	-5,380,833,434.58

11.5.7.24.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位: 人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	3,153,576,441.13
其中: 普洛斯(广州)保税仓储有限公司	705,763,972.91
北京普洛斯空港物流发展有限公司	1,152,725,222.96
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	300,704,704.32
昆山普淀仓储有限公司	643,570,227.46
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	350,812,313.48
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	517,768,836.68
其中: 普洛斯(广州)保税仓储有限公司	76,673,767.43
北京普洛斯空港物流发展有限公司	242,180,344.08
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	59,568,880.31
昆山普淀仓储有限公司	59,621,540.93
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	79,724,303.93
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	2,635,807,604.45

注: 本基金共取得项目公司现金及现金等价物 5.18 亿元, 在完成本次发行前项目公司相关应付账款、

预收账款、其他应付款中的其他项目等支付后，截至交割审计基准日（2021 年 6 月 9 日）的项目公司沉淀现金余额约 2.97 亿元。

11.5.7.24.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期
	2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
一、现金	454,166,565.42
其中：库存现金	—
可随时用于支付的银行存款	454,166,565.42
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	454,166,565.42
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	—

11.5.7.25 所有者权益变动表项目注释

本集团于本报告期末没有需要对所有者权益变动表项目进行注释的事项。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

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（广州）保税仓储有限公司	2021年6月9日	705,763,972.91	100.00%	现金收购	2021年6月9日	取得控制权	40,720,222.36	-16,996,288.64
北京普洛斯空港物流发展有限公司	2021年6月9日	1,152,725,222.96	100.00%	现金收购	2021年6月9日	取得控制权	79,082,069.94	-35,884,970.46
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	2021年6月9日	300,704,704.32	100.00%	现金收购	2021年6月9日	取得控制权	25,318,822.47	-9,662,211.97
昆山普淀仓储有限公司	2021年6月9日	643,570,227.46	100.00%	现金收购	2021年6月9日	取得控制权	38,111,006.44	-14,273,475.15
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	2021年6月9日	350,812,313.48	100.00%	现金收购	2021年6月9日	取得控制权	22,718,775.00	-7,488,619.39
合计	—	3,153,576,441.13	—	—	—	—	205,950,896.21	-84,305,565.61

注：基金管理人在编制本集团合并财务报表时，按照本基金的会计政策对项目公司的财务报表进行了调整。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项目	普洛斯（广州）保税仓储有限公司	北京普洛斯空港物流发展有限公司	佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	昆山普淀仓储有限公司	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司
合并成本					
现金	705,763,972.91	1,152,725,222.96	300,704,704.32	643,570,227.46	350,812,313.48
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	705,763,972.91	1,152,725,222.96	300,704,704.32	643,570,227.46	350,812,313.48
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	472,843,242.89	635,612,586.13	178,611,390.55	445,921,687.67	249,244,015.95
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	232,920,730.02	517,112,636.83	122,093,313.77	197,648,539.79	101,568,297.53

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

本集团采用资产基础法确定各项目公司的所有可辨认资产和负债于购买日 2021 年 6 月 9 日的公允价值。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

本集团收购项目公司 100%股权的现金对价以深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对各基础设施资产分别出具的编号为戴德梁行评报字（2021/BJ/F1）第 0047 号至第 0053 号的《估价报告》所确定的评估值为依据确定。本次交易对价为人民币 3,153,576,441.13 元，根据评估结果，本集团享有的各项目公司可辨认净资产公允价值为人民币 1,982,232,923.19 元，差额确认为与各项目公司相关的商誉（参见附注 11.5.7.5）。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	普洛斯（广州）保税仓储有限公司		北京普洛斯空港物流发展有限公司		佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司		昆山普淀仓储有限公司		苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,180,924,869.68	1,180,924,869.68	2,386,206,661.54	2,386,206,661.54	652,578,348.89	652,578,348.89	1,106,072,787.72	1,106,072,787.72	594,459,490.38	594,459,490.38
货币资金	76,673,767.43	76,673,767.43	242,180,344.08	242,180,344.08	59,568,880.31	59,568,880.31	59,621,540.93	59,621,540.93	79,724,303.93	79,724,303.93
应收账款	5,773,675.03	5,773,675.03	3,559,586.16	3,559,586.16	1,273,428.41	1,273,428.41	3,327,945.71	3,327,945.71	2,566,814.19	2,566,814.19
投资性房地产	1,090,086,673.19	1,090,086,673.19	2,129,089,396.05	2,129,089,396.05	588,002,035.40	588,002,035.40	1,034,000,000.00	1,034,000,000.00	509,570,458.51	509,570,458.51
固定资产	-	-	-	-	-	-	-	-	7,421.25	7,421.25
无形资产	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资产	8,390,754.03	8,390,754.03	11,377,335.25	11,377,335.25	3,734,004.77	3,734,004.77	9,123,301.08	9,123,301.08	2,590,492.50	2,590,492.50
负债：	708,081,626.79	708,081,626.79	1,750,594,075.41	1,750,594,075.41	473,966,958.34	473,966,958.34	660,151,100.05	660,151,100.05	345,215,474.43	345,215,474.43
应付账款	184,063.69	184,063.69	4,181,150.60	4,181,150.60	319,173.48	319,173.48	319,838.04	319,838.04	2,466,954.19	2,466,954.19
长期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	211,756,293.48	211,756,293.48	461,009,123.17	461,009,123.17	109,551,446.06	109,551,446.06	174,280,664.97	174,280,664.97	88,274,728.94	88,274,728.94
应交税费	52,690,343.73	52,690,343.73	112,517,768.22	112,517,768.22	33,613,496.46	33,613,496.46	51,186,410.23	51,186,410.23	27,827,263.77	27,827,263.77
其他负债	443,450,925.89	443,450,925.89	1,172,886,033.42	1,172,886,033.42	330,482,842.34	330,482,842.34	434,364,186.81	434,364,186.81	226,646,527.53	226,646,527.53

项目	普洛斯（广州）保税仓储有限公司		北京普洛斯空港物流发展有限公司		佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司		昆山普淀仓储有限公司		苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
净资产	472,843,242.89	472,843,242.89	635,612,586.13	635,612,586.13	178,611,390.55	178,611,390.55	445,921,687.67	445,921,687.67	249,244,015.95	249,244,015.95
取得的净资产	472,843,242.89	472,843,242.89	635,612,586.13	635,612,586.13	178,611,390.55	178,611,390.55	445,921,687.67	445,921,687.67	249,244,015.95	249,244,015.95

注：广州普洛斯仓储设施管理有限公司为普洛斯（广州）保税仓储有限公司的全资子公司，上述被购买方于购买日可辨认资产、负债为合并财务报表数据。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

本集团采用资产基础法确定项目公司所有可辨认资产和负债于购买日 2021 年 6 月 9 日的公允价值。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

本集团在企业合并中未承担被购买方的或有负债。

11.5.9 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

11.5.10 分部报告

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

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

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 15.54%。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

11.5.11.3 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。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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

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。

11.5.12.2 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
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

注 1 及注 2：相关名称为证券账户名称。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 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 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效 日)至 2021 年 12 月 31 日
普洛斯企业发展(上海)有限公司	物业管理费	10,268,685.93

关联方名称	关联交易内容	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效 日)至 2021 年 12 月 31 日
广州普枫新能源有限公司	新能源电费	1,052,643.41
北京普顺新能源有限公司	新能源电费	939,482.67
佛山枫亭新能源有限公司	新能源电费	518,322.55
昆山普枫新能源有限公司	新能源电费	379,194.86
合计	-	13,158,329.42

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 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
广州普冷国际物流有限公司	仓库	6,905,448.04
普洛斯企业发展（上海）有限公司	仓库	3,169,604.69
广州普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	63,966.67
佛山普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	53,305.58
佛山枫亭新能源有限公司	建筑物屋顶	26,972.59
广州普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	13,859.42
合计	-	10,233,156.99

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	32,880,794.72
其中：固定管理费	23,276,056.57
浮动管理费	9,604,738.15
支付销售机构的客户维护费	-

注：(1)固定管理费

本集团的固定管理费按基金募集规模的 0.70% 年费率计提，计算方法如下：

日基金管理费=基金募集的认购价格 × 募集的认购份额 × 0.70% / 当年天数

(2)浮动管理费

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

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	332,515.04

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

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

11.5.13.6.2 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 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 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 (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	133,382, 365.00	8.89%	50,000.0 0	—	8,482,365. 00	124,950, 000.00	8.33%
中金公司	8,432,28 7.00	0.56%	211,583, 604.00	—	210,134,47 9.00	9,881,41 2.00	0.66%
普洛斯投资(上 海)有限公司	—	—	2,578,00 0.00	—	—	2,578,00 0.00	0.17%
合计	891,814, 652.00	59.45%	214,211, 604.00	—	218,616,84 4.00	887,409, 412.00	59.16 %

注 1 及注 2:相关名称为证券账户名称。

注 3: 相关关联方均按照本基金招募说明书及首次发售相关公告约定的费率投资本基金。

11.5.13.7 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 2021 年 6 月 7 日(基金合同生效日)至 2021 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入
兴业银行	438,752,702.46	13,618,610.45
合计	438,752,702.46	13,618,610.45

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本基金在承销期内未参与关联方承销证券的情况。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金成立后扣除相关预留费用的全部初始基金资产投资于基金管理人股东中金公司发行的“中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划”并持有其全部份额。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	广州普冷国际物流有限公司	198,298.73	-
应收账款	昆山普枫新能源有限公司	16.44	-
合计	-	198,315.17	-

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。

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2021 年 12 月 31 日
预收账款	广州普逸新能源有限公司	109,725.00
预收账款	佛山普逸新能源有限公司	66,500.00
预收账款	佛山枫亭新能源有限公司	38,795.67
预收账款	广州普枫新能源有限公司	19,451.25
其他应付款	普洛斯投资（上海）有限公司	18,886,056.94
其他应付款	广州普冷国际物流有限公司	2,346,826.67
其他应付款	普洛斯企业发展（上海）有限公司	1,133,021.45
其他应付款	广州普枫新能源有限公司	129,484.03
其他应付款	北京普顺新能源有限公司	59,534.45
其他应付款	佛山枫亭新能源有限公司	56,208.21
其他应付款	昆山普枫新能源有限公司	55,491.43
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	-	22,928,151.10

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

本集团于本报告期末未持有流通受限证券。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金 份额分红数	本期收益分配 合计	本期收益分配占可 供分配金额比例(%)	备注
1	2021 年 11 月 16 日	2021 年 11 月 16 日	0.5220	78,300,030.11	51.87%	除息日：场外：2021 年 11 月 16 日；场内： 2021 年 11 月 17 日

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 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。

11.5.17.2 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。

11.5.17.3 市场风险

市场风险包括利率风险及汇率风险。

11.5.17.3.1 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 12 月 31 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的金额为人民币 454,168,785.73 元，实际利率为 0.35% - 1.90%。

(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。

11.5.17.3.2 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 12 月 31 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。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

11.5.18.1 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。

11.5.18.2 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。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
库存现金	—
银行存款	10,113,240.73
其他货币资金	—
小计	10,113,240.73
减：减值准备	—
合计	10,113,240.73

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日
活期存款	10,111,165.07
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—
应计利息	2,075.66
小计	10,113,240.73
减：减值准备	—
合计	10,113,240.73

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

本基金于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。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目	本期末 2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,835,000,000.00	—	5,835,000,000.00
合计	5,835,000,000.00	—	5,835,000,000.00

11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
专项计划	—	5,835,000,000.00	—	5,835,000,000.00	—	—
合计	—	5,835,000,000.00	—	5,835,000,000.00	—	—

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

戴德梁行已参与多单国内基础设施公募 REITs 试点工作，已积累了丰富的公募 REITs 估值经验。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2021 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。

评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论时评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对本基金截至 2021 年 12 月 31 日持有的基础设施资产出具的编号为戴德梁行评报字（2022/BJ/F1）第 31 号《估价报告》，本基金持有的全部基础设施项目均为仓储物流项目，总建筑面积为 704,988.89 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2021 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 5,420,000,000 元（大写人民币伍拾肆亿贰仟万元整）。评估报告摘要如下：

评估委托方：中金基金管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

价值时点:2021 年 12 月 31 日

评估方法:收益法（现金流折现法）

项目一:项目公司持有的位于中国北京市顺义区顺畅大道 15 号、16 号「普洛斯北京空港物流园」仓储物流项目,产证证载建筑面积 130,539.69 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,680,000,000 元,折合单价 12,870 元/平方米

项目二:项目公司持有的位于中国北京市通州区兴光二街 2 号「普洛斯通州光机电物流园」仓储物流项目,产证证载建筑面积 45,597.37 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 489,000,000 元,折合单价 10,724 元/平方米

项目三:项目公司持有的位于中国广东省广州经济技术开发区保盈西路 12 号、5 号「普洛斯广州保税物流园」仓储物流项目,产证证载建筑面积共计为 44,200.85 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 203,000,000 元,折合单价 4,593 元/平方米

项目四:项目公司持有的位于中国广东省广州市增城区荔新九路 1 号「普洛斯增城物流园」仓储物流项目,产证证载建筑面积共计为 109,093.39 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 897,000,000 元,折合单价 8,222 元/平方米

项目五:项目公司持有的位于中国广东省佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号「普洛斯顺德物流园」仓储物流项目,产证证载建筑面积共计为 105,008.25 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 596,000,000 元,折合单价 5,676 元/平方米

项目六:项目公司持有的位于中国江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号「普洛斯淀山湖物流园」仓储物流项目,产证证载建筑面积共计为 178,401.15 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,041,000,000 元,折合单价 5,835 元/平方米

项目七:项目公司持有的位于中国江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路 68、75 号「苏州望亭普洛斯物流园」仓储物流项目,产证证载建筑面积共计为 92,148.19 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 514,000,000 元,折合单价 5,578 元/平方米

备注:项目公司指直接拥有基础设施项目合法、完整产权的法人实体。

12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2021 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 (%)
80,258	18,689.73	1,420,933,064.00	94.73%	79,066,936.00	5.27%

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2021 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	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	100,328,081.00	6.69%
2	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%
3	国泰君安证券股份有限公司	25,305,919.00	1.69%
4	中国人民人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	22,247,510.00	1.48%
5	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 6 号集合资产管理计划	15,552,895.00	1.04%
6	中信证券股份有限公司	14,598,846.00	0.97%
7	中国银河证券股份有限公司	13,460,481.00	0.90%
8	广发证券股份有限公司	12,389,098.00	0.83%
9	招商证券股份有限公司	10,656,106.00	0.71%
10	光大证券资管—光大银行—光证资管诚享 7 号集合资产管理计划	10,274,759.00	0.68%
合计	—	268,680,608.00	17.91%

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2021 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%
2	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%
3	北京首源投资有限公司	150,000,000.00	10.00%
4	大家投资控股有限责任公司	125,850,000.00	8.39%
5	中国中金财富证券有限公司	124,950,000.00	8.33%
6	建信信托有限责任公司—建信信托—凤鸣	52,500,000.00	3.50%

本期末 2021 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
	（鑫益）1 号集合资金信托计划		
7	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%
合计		1,080,000,000.00	72.00%

13.4 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产情况

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。

§ 14 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
基金合同生效日起至报告期期末基金总申购份额	—
基金合同生效日起至报告期期末其他份额变动情况	—
本报告期期末基金份额总额	1,500,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 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。

15.2 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

2021 年 12 月 3 日, 本基金管理人发布公告, 席晓峰先生、李耀光先生自 2021 年 12 月 2 日起担任公司副总经理。

(2) 基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

报告期内, 无涉及本基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动。

15.3 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、基金财产、基金托管业务的诉讼。

15.4 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。

15.5 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。

15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

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), 该审计机构自基金合同生效日起向本基金提供审计服务, 无改聘情况。本基金本报告期内应支付审计费用人民币 1,400,000.00 元。

15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

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, 该评估机构自基金合同生效日起向本基金提供审计服务, 无改聘情况。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 350,000.00 元。

15.8 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。

15.9 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招募说明书	中国证监会规定媒介	2021 年 5 月 19 日
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合同	中国证监会规定媒介	2021 年 5 月 19 日
3	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	2021 年 5 月 19 日
4	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金产品资料概要	中国证监会规定媒介	2021 年 5 月 19 日
5	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金询价公告	中国证监会规定媒介	2021 年 5 月 19 日
6	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（更新）	中国证监会规定媒介	2021 年 5 月 26 日
7	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	2021 年 5 月 26 日
8	中金基金、中金公司关于中金普洛斯封闭式基础设施证券投资基金战略投资者之专项核查报告	中国证监会规定媒介	2021 年 5 月 26 日
9	德恒关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金战略投资者核查的法律意见	中国证监会规定媒介	2021 年 5 月 26 日
10	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	中国证监会规定媒介	2021 年 5 月 26 日
11	关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金公众基金份额提前结束募集的公告	中国证监会规定媒介	2021 年 6 月 1 日
12	中金基金管理有限公司关于公司独立董事变更的公告	中国证监会规定媒介	2021 年 6 月 2 日
13	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金回拨及认购申请确认比例的公告	中国证监会规定媒介	2021 年 6 月 3 日
14	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金份额限售公告	中国证监会规定媒介	2021 年 6 月 8 日
15	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生效公告	中国证监会规定媒介	2021 年 6 月 8 日
16	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证监会规定媒介	2021 年 6 月 16 日
17	关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	中国证监会规定媒介	2021 年 6 月 17 日
18	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	中国证监会规定媒介	2021 年 6 月 21 日
19	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2021 年第 3 季度报告	中国证监会规定媒介	2021 年 10 月 27 日
20	中金基金管理有限公司旗下公募基金 2021 年第 3 季度报告提示性公告	中国证监会规定媒介	2021 年 10 月 27 日
21	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 2021 第一次分红公告	中国证监会规定媒介	2021 年 11 月 12 日
22	中金基金管理有限公司副总经理变更公告	中国证监会规定媒介	2021 年 12 月 3 日

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

本报告期内，本基金不存在影响投资者决策的其他重要信息。

§ 17 备查文件目录

17.1 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》
- (三) 《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- (四) 《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》
- (五) 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
- (六) 基金管理人业务资格批复和营业执照
- (七) 基金托管人业务资格批复和营业执照
- (八) 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
- (九) 中国证监会要求的其他文件

17.2 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。

17.3 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

2022 年 3 月 31 日