

中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券
投资基金
2023 年年度报告

2023 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：2024 年 3 月 29 日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本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 2024 年 3 月 28 日复核了本报告中的财务指标、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，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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）为本基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

本报告期自 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 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.....	10
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.....	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	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.....	12
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.....	16
4.3 基础设施项目运营相关财务信息.....	18
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息.....	20
4.5 基础设施项目公司经营现金流.....	22
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况.....	23
4.7 基础设施项目投资情况.....	24
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况.....	25
4.9 基础设施项目相关保险的情况.....	25
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明.....	25
4.11 其他需要说明的情况.....	27
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	27
5.1 报告期末基金的资产组合情况.....	27
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合.....	27
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.....	27
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.....	27
5.5 投资组合报告附注.....	27
5.6 报告期末其他各项资产构成.....	27
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分.....	28
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明.....	28
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明.....	28
§6 管理人报告	29
6.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	29

6.2	管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	30
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	31
6.4	管理人对报告期内基金的投资和运营分析	31
6.5	管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	32
6.6	管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	32
6.7	管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	33
6.8	管理人内部关于本基金的监察稽核情况	34
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	34
§7	托管人报告	35
7.1	报告期内本基金托管人合规守信情况声明	35
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	35
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	35
§8	资产支持证券管理人报告	35
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	35
§9	外部管理机构报告	35
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	35
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	36
§10	审计报告	37
10.1	审计报告基本信息	37
10.2	审计报告的基本内容	37
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	39
§11	年度财务报告	40
11.1	资产负债表	40
11.2	利润表	43
11.3	现金流量表	45
11.4	所有者权益变动表	49
11.5	报表附注	53
§12	评估报告	112
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	112
12.2	评估报告摘要	112
12.3	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	114
§13	基金份额持有人信息	115
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	115
13.2	基金前十名流通份额持有人	115
13.3	基金前十名非流通份额持有人	116
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	116
§14	基金份额变动情况	117
§15	重大事件揭示	118

15.1 基金份额持有人大会决议.....	118
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.....	118
15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼.....	118
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.....	119
15.5 基金投资策略的改变.....	119
15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况.....	119
15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况.....	119
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.....	119
15.9 其他重大事件.....	119
§16 影响投资者决策的其他重要信息.....	125
§17 备查文件目录.....	127
17.1 备查文件目录.....	127
17.2 存放地点.....	127
17.3 查阅方式.....	127

§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</p>

	<p>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。在依法依规的前提下，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。在依法依规的前提下，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。在依法依规的前提下，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

基础设施项目名称	普洛斯顺德物流园
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

基础设施项目名称	普洛斯望亭物流园
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

基础设施项目名称	普洛斯淀山湖物流园
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	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湖镇双马路 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

基础设施项目名称	普洛斯江门鹤山物流园
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	李耀光	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	上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼
邮政编码		100004	200120
法定代表人		李金泽	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	陈亮	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》
登载基金年度报告正文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	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	北京市朝阳区建国路91号金地中心A座507室

§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	2023 年	2022 年	2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日
本期收入	428,571,381.08	358,314,172.69	209,217,767.62
本期净利润	23,877,875.34	29,886,674.60	15,032,309.04
本期经营活动产生的现金流量净额	264,110,016.89	236,925,187.21	145,698,966.27
期末数据和指标	2023 年末	2022 年末	2021 年末
期末基金总资产	8,222,459,086.79	6,644,809,718.75	6,871,965,462.82
期末基金净资产	7,094,384,896.69	5,595,158,926.92	5,771,732,278.93
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	115.90	118.76	119.06

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2023 年	2022 年	2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	3.6602	3.7301	3.8478
期末基金份额公允价值参考净值	3.9852	4.0531	3.9896

注：期末公允价值参考净值=期末基金合并财务报表净资产-期末基础设施项目资产涉及科目的账面价值+期末基础设施项目资产评估价值

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	350,405,051.85	0.1808	单位可供分配金额按扩募后基金份额约 19.38 亿份计算
2022 年	265,836,477.17	0.1772	基金成立日到 2022 年 12 月 31 日的可供分配金额，按扩募前基金份额 15 亿份计算
2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日	150,958,227.99	0.1006	基金成立日到 2021 年 12 月 31 日的可供分配金额，按扩募前基金份额 15 亿份计算

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	377,651,901.52	0.2147	2023 年第一次分红单位实际分配金额按扩募前基金总份额计算，2023 年第二次和第三次分红单位实际分配金额按扩募后基金总份额计算。
2022 年	206,460,026.61	0.1376	2022 年 2 季度对基金成立日到 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 年分红是对基金成立日到 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	23,877,875.34	-
本期折旧和摊销	300,414,786.97	-
本期利息支出	7,234,158.13	-
本期所得税费用	-54,406,654.98	-
本期息税折旧及摊销前利润	277,120,165.46	-
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	1,963,806,195.29	-
2-应收和应付项目的变动项	10,189,953.41	-
调减项		
1-当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,865,942,451.61	-
2-支付的利息及所得税费用	-23,389,911.75	-
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	-11,378,898.95	-
本期可供分配金额	350,405,051.85	-

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 2024 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

本报告期内，本基金不存在调整项与往期不一致的情况。

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

《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》(以下简称“扩募招募说明书”)预测的 2023 年度全年新老资产合并可供分配金额为 345,370,688.31 元，按本基金实际持有新购入基础设施项目 208 天折算后的金额为 309,370,836.33 元。本报告期实现可供分配 350,405,051.85 元，完成扩募招募说明书预测的 113.26%。

根据扩募招募说明书，新购入基础设施项目预测可供分配金额按持有天数折算后为 47,694,071.45 元，本报告期实现可供分配金额 67,761,405.91 元，完成扩募招募说明书预测的 142.08%。新购入基础设施项目实现可供分配金额大幅增加的原因是，在新购入基础设施项目经营基本符合预期基础上，基金管理人根据交割审计报告审计结果，对新购入基础设施项目自 2023 年 1 月 1 日至交割日期间产生的增量现金向投资者进行了分配。

新老资产合并和新购入基础设施项目按公允价值参考净值计算的年化分派率分别为 4.54% 和 7.40%。公允价值参考净值=(期末基金合并财务报表净资产-期末基础设施项目资产涉及科目的账面价值+期末基础设施项目资产评估价值)。

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 5,878,889.00 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 1,033,645.83 元，基金托管人的托管费计提金额 691,633.66 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 60,129,923.39 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。

2023 年，仓储物流市场在承压中波动复苏，各地市场的供求关系分化，市场需求呈现结构性差异。本基金通过主动管理，坚持结合各地租赁市场实际情况，以引入优质客户为目标，在丰富租户结构的同时，通过提升园区服务水平增强客户粘性。本报告期内，通州光机电物流园完成空置面积签约；各园区主动把握新兴行业的需求，成功吸引生物医药、跨境电商、新能源相关企业入驻，租户结构更加多元；积极实施部分园区的升级改造方案，以满足市场租赁需求的变化。

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 12 月 31 日，基础设施项目公司有效市场化租户合计为 78 个，时点平均出租率 89.63%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后出租率为 91.83%，期末租金及物业管理服务费（不含税）有效平均租金单价（“期末不含税有效租金单价”）为 37.73 元/平方米/月，本期内实现收入合计为人民币 410,626,769.51 元，租金收缴率 99.20%，加权平均剩余租期 555.52 天。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 12 月 31 日，时点平均出租率为 94.89%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后，平均出租率为 96.75%，期末不含税有效租金单价为 44.45 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 12 月 31 日，时点平均出租率为 81.47%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后，平均出租率为 84.20%，期末不含税有效租金单价为 25.75 元/平方米/月。各基础设施项目运营情况详见“4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息”。

截至本报告期末，基础设施项目公司的资产负债情况如下：

本基金持有的全部基础设施项目总资产为 7,442,375,080.52 元，主要包括投资性房地产（6,870,000,000 元）、货币资金、应收账款、其他资产；总负债为 4,832,074,709.26 元，主要包括应付账款、应缴税费、应付利息、长期借款、递延所得税负债及其他负债。由于本报告期内本基金完成首次扩募及新项目收购，总资产和总负债相对去年同期均有所增长。基础设施项目资产负债明细如下：

基础设施项目公司	2023 年末		2022 年末	
	总资产	总负债	总资产	总负债
北京普洛斯空港物流发展有限公司	2,194,052,138.82	1,649,004,617.57	2,358,242,981.62	1,753,977,851.87
普洛斯（广州）保税仓储有限公司	238,736,068.16	73,343,101.65	241,501,145.66	73,862,443.71
广州普洛斯仓储设施管理有限公司	957,880,917.43	606,495,497.12	956,713,687.18	617,001,042.26
佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	653,008,561.15	464,499,067.28	667,878,264.22	475,058,945.32
苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	592,640,348.17	338,451,671.97	602,215,860.46	344,761,001.46
昆山普淀仓储有限公司	1,055,401,214.52	648,254,522.31	1,114,790,829.57	674,226,020.79
普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	676,811,301.11	370,565,887.82	-	-
鹤山普洛斯物流园有限公司	553,724,217.07	321,663,462.09	-	-
重庆普南仓储服务有限公司	520,120,314.09	359,796,881.45	-	-
合计	7,442,375,080.52	4,832,074,709.26	5,941,342,768.71	3,938,887,305.41

基础设施项目公司其他信息参见“16 其他有助于投资者了解的信息”。

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

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

我国仓储物流行业已拥有超过 1 亿平米可租赁面积的资产储量，同时人均高标仓面积依然显著低于发达国家人均水平。在消费品零售总额保持增长，线上零售渗透率提高，新型工业化、新质生产力加速发展的背景下，仓储物流行业预计将在中长期内延续发展趋势。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

仓储物流租赁市场竞争激烈。第三方专业资管公司、以开发建设为主的地产基金、以及电商物流企业是仓储物流行业的主要竞争参与者。仓储物流行业目前呈现一超多强的市场格局，根据高力国际提供的市场数据，截至本报告期末，普洛斯市场占有率保持位列全行业第一。

2023 年，仓储物流行业迎来供应高峰，在新增供应的冲击下，纳入监控范围的 24 个主要城市中三分之二的城市租金出现下降的情况。根据仲量联行提供的数据，纳入监控范围的 24 个主要城市合计新增供应约 1,179 万平方米，同比上升 22%。京津冀地区新增供应同比增长 6%，新增供应占存量的 20%；长三角地区新增供应同比上升 39%，占从存量的 14%；华南地区新增供应同比上涨 221%，占总存量的 20%；成渝地区新增供应同比下降 9%，占总存量的 3%。新增供应主要集中在一线城市远郊，卫星城，以及二、三线城市，在空间分布方面存在显著的结构差异，一些子市场未受到直接冲击，而另一些供过于求的子市场则租金下跌，出租率下降。新增供应降低了高标仓的门槛租金，承接成本敏感型租户的需要外溢至价格更低的相邻子市场。这种情况导致部分核心市场的业主也需要采取更加灵活的定价策略，以应对市场环境的变化。

结合新增仓储物流用地的供应情况，市场整体的供应高峰预计不会长期持续。未来核心市场土地储备减少，增量项目获取难度加大。在推进新型工业化的过程中，各地纷纷提高工业用地的单位产出要求，工业用地向制造业企业倾斜。根据仲量联行提供的数据，仓储物流用地在工业用地供应中的占比在 2014 年至 2023 年波动下降，至 2023 年首次低于 10%。部分区域要求仓储物流用地的获取需要以新增工业制造项目投资和税收贡献为前提，独立获取仓储物流用地的难度进一步增大，削减了未来市场化租赁园区的潜在供应。

与未来有限的新增供应相比，需求总量的健康内生增长，以及市场化租赁需求的结构改善，有望使租赁市场在中期和未来实现均衡和健康行业生态。

2023 年，消费及相关产业链衍生的租赁需求保持稳健增长，成为仓储物流行业的压舱石。根据国家统计局披露的数据，2023 年全国社会消费品零售总额比上年增长 7.2%，网上零售额比上年增长 11.0%，其中实物商品网上零售额增长 8.4%，占社会消费品零售总额的比重也增长至 27.6%。国家邮政局披露的数据印证了消费相关行业整体的增长，2023 年快递业务量（不包含邮政集团包裹业务）累计完成 1,320.7 亿件，同比增长 19.4%。在实物商品网上零售额保持增长的背景下，快递、电商、第三方物流等衍生需求在各地整体保持平稳或增长。

以短视频、直播电商为代表的新兴电商分享了传统综合电商的市场份额，形成更加分散和健康的需求结构。传统综合电商拥有较多自营商品业务，通过自建仓储物流园区，整合物流和快递公司等方式，为商家提供仓配及供应链服务。与此相比，新兴电商自营商品业务较少，更加侧

重面向中小商家的展业和服务，更加依赖第三方物流和供应链管理公司提供配套服务。随着新兴电商及其合作商家的市场份额增加，有望形成更为多元和分散的仓储物流园区租赁需求结构，有利于市场化租赁的行业生态演化。

以跨境电商为代表的新兴需求，为不同区域市场注入新的活力。我国生产的消费品价格低廉、迭代迅速，可以满足海外消费者对于极致性价比需求。跨境电商把握全球消费趋势变化，利用传统网络和短视频深耕海外市场，在 2023 年实现蓬勃发展。根据仲量联行提供的数据，我国华南地区 2023 年新增供应达到约 300 万平米，同期净吸纳量也达到约 235 万平米的高峰，新增供应快速去化，多数区域租金保持平稳，空置率预期下降。在华南以外的区域，食品行业、生物医药、新能源、电动汽车等行业的新增需求提振了仓储物流租赁市场的信心。

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、昆山普淀仓储有限公司、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司、鹤山普洛斯物流园有限公司、重庆普南仓储服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日		上年同期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 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	410,626,769.51	99.86	348,771,270.28	99.93
2	其他收入	575,425.72	0.14	237,460.54	0.07
-	合计	411,202,195.23	100.00	349,008,730.82	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

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、昆山普淀仓储有限公司、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司、鹤山普洛斯物流园有限公司、重庆普南仓储服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2023年1月1日至2023年 12月31日		上年同期 2022年1月1日至2022年12 月31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	24,068,542.90	31.23	17,672,608.44	30.64
2	税金及附加	49,640,083.77	64.40	38,633,975.63	66.99
3	其他成本/费用	3,370,050.44	4.37	1,369,560.70	2.37
-	合计	77,078,677.11	100.00	57,676,144.77	100.00

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、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 12月31日	上年同期 2022年1月1日至 2022年12月31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	%	93.33	94.54
2	净利率	净利润/营业收入	%	7.85	10.87
3	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	69.43	69.27

注：基础设施项目公司净利润及息税折旧摊销前净利润为剔除公允价值变动损益后的净利润。

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

无。

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 12 月 31 日，10 个仓储物流园期末平均出租率为 89.63%，其中苏州望亭普洛斯物流园、普洛斯增城物流园、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 89.35%、普洛斯通州光机电物流园为 81.36%、普洛斯淀山湖物流园为 91.69%、普洛斯广州保税物流园为 94.19%、普洛斯青岛前湾港国际物流园为 88.81%、普洛斯江门鹤山物流园为 81.34%、普洛斯（重庆）城市配送物流中心为 77.16%。

截至 2023 年 12 月 31 日，10 个仓储物流园期末不含税有效租金单价为 37.73 元/平方米/月。其中，普洛斯北京空港物流园 73.21 元/平方米/月、普洛斯通州光机电物流园 52.05 元/平方米/月、普洛斯广州保税物流园 29.70 元/平方米/月、普洛斯增城物流园 45.66 元/平方米/月、普洛斯顺德物流园 39.91 元/平方米/月、苏州望亭普洛斯物流园 39.92 元/平方米/月、普洛斯淀山湖物流园 31.64 元/平方米/月、普洛斯青岛前湾港国际物流园 31.10 元/平方米/月、普洛斯江门鹤山物流园 30.52 元/平方米/月、普洛斯（重庆）城市配送物流中心 18.63 元/平方米/月。

截至 2023 年 12 月 31 日，10 个仓储物流园期末加权平均剩余租期为 555.52 天，租金收缴率 99.20%。

基础设施资产运营情况详见下表：

基础设施资产	可供出租面积（平方米） ¹		实际出租面积（平方米）	
	平均月末	报告期末	平均月末	报告期末
普洛斯北京空港物流园	128,061.00	128,061.00	121,362.23	114,420.07
通州光机电物流园	40,530.00	40,530.00	16,127.67	32,973.68
普洛斯淀山湖物流园	181,223.00	181,223.00	160,326.14	166,170.88
苏州望亭普洛斯物流园	94,434.00	94,434.00	93,206.49	94,434.00
普洛斯广州保税物流园	43,895.00	43,895.00	43,259.74	41,345.97
普洛斯顺德物流园	106,737.00	106,737.00	107,069.13	106,737.00

基础设施资产	可供出租面积（平方米） ¹		实际出租面积（平方米）	
	平均月末	报告期末	平均月末	报告期末
普洛斯增城物流园	112,757.00	112,757.00	110,774.99	112,757.00
普洛斯青岛前湾港国际物流园	123,854.94	123,854.94	115,686.30	110,000.17
普洛斯江门鹤山物流园	124,522.49	124,522.49	112,793.39	101,284.87
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	207,197.77	207,197.77	147,530.99	159,883.63
合计	1,163,212.20	1,163,212.20	1,028,137.07	1,040,007.27

注 1：基础设施项目公司可供出租面积和实际出租面积为本基金扩募后平均值。

基础设施资产	出租率 ¹		含税有效租金单价（元/月/m ² ）		
	平均月末	报告期末	平均月末有效租金单价	期末有效租金单价 ²	期末合同期有效租金单价 ³
普洛斯北京空港物流园	94.28%	89.35%	76.30	77.03	75.89
通州光机电物流园	39.79%	81.36%	62.45	54.81	52.97
普洛斯淀山湖物流园	88.47%	91.69%	35.20	33.31	33.61
苏州望亭普洛斯物流园	98.17%	100.00%	40.36	42.21	41.87
普洛斯广州保税物流园	98.55%	94.19%	31.71	31.27	29.40
普洛斯顺德物流园	100.00%	100.00%	41.56	42.27	40.55
普洛斯增城物流园	98.66%	100.00%	47.64	48.08	51.84
普洛斯青岛前湾港国际物流园	93.40%	88.81%	35.80	35.69	32.34
普洛斯江门鹤山物流园	90.89%	81.34%	32.31	33.00	34.70
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	70.13%	77.16%	20.35	19.79	20.25
合计	90.03%	89.63%	40.40	40.21	42.35

注：1、出租率=实际出租面积/可供出租面积。

2、期末有效租金单价= $\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的时点租金单价 * 租约 i 的租约面积/租约总面积，含增值税。

3、期末合同期有效租金单价=租约内应收租金总额（元）/实际出租面积（平米）/加权平均总租期（天），含增值税。

基础设施资产	租金收缴率 ¹		加权平均剩余租期（天） ²	
	平均月末	报告期末	平均月末	报告期末
普洛斯北京空港物流园	93.32%	99.47%	387.71	333.28
通州光机电物流园			461.60	1,195.03
普洛斯淀山湖物流园	99.59%	100.00%	677.74	806.84
苏州望亭普洛斯物流园	92.47%	100.00%	616.71	654.31
普洛斯广州保税物流园	92.95%	100.00%	248.44	699.32
普洛斯顺德物流园	100.00%	100.00%	593.40	424.91
普洛斯增城物流园	90.39%	96.53%	867.92	872.34
普洛斯青岛前湾港国际物流园	86.33%	100.00%	351.92	379.55
普洛斯江门鹤山物流园	100.01%	100.00%	560.33	505.17
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	86.04%	96.84%	268.05	217.10
合计	93.85%	99.20%	543.54	555.52

注：1、租金收缴率=截至各月末当年的累计实收租金/截至各月末当年的应收租金。

2、加权平均总租期（天）= $\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期 * 租约 i 的租约面积/租约总面积。

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

基础设施项目公司开立了监督账户及支出账户，前述账户均受到托管人兴业银行股份有限公司的监管，基础设施项目相关收入均归集至监督账户。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。

除上述新购入基础设施项目收购相关现金流入和支出以外，本报告期基础设施项目公司收入归集总金额 463,669,097.39 元，经营活动相关的对外支出总金额 188,819,395.00 元。上年同期基础设施项目公司收入归集总金额 390,593,570.74 元，对外支出总金额 146,892,713.06 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，该租户贡献租金及物业管理服务费收入 57,804,728.31 元，占报告期租金及物业管理服 务费收入总额约 14.06%，2023 年 12 月末不含税有效租金单价约 31.64 元/平方米/月。从重要租

户租约的收入公允性考虑，上述租户原租约在本基金首次公开发行前已经签署，于本期续租，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。该租户租约于 2024 年到期的租赁面积为 35,811.14 平方米，约占全部基础设施项目合计可供出租面积的 3.08%，受近期租赁市场影响，基金管理人和外部管理机构已密切关注该租约的稳定性。

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，已于本期偿还完毕。

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贷款合同，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，已于本期偿还完毕。

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，已于本期偿还完毕。

4、2013 年重庆普南仓储服务有限公司（简称“重庆普南”）向 GLP GV China 6 Off shore Pte.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，已于本期偿还完毕。

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金人民币 198,828,761.82 元, 已于本期偿还完毕。

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

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

无。

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

金额单位：人民币元

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, 剩余主要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。

本期内扩募并新购入基础设施项目未导致基金的投资运作发生重大变化，本基金的治理结构及基金经理也未发生变化。本期内新购入基础设施项目的外部管理机构和物业服务机构与本基金于上期末已持有的基础设施项目的外部管理机构和物业服务机构相同。

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、公共责任险及项目公司董监高责任险，保险处于有效期内，保险公司履约正常。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

2024 年对仓储物流租赁行业来说，预计是机遇与挑战并存的一年。消费的增长以及电商渗透率的提升，在宏观层面为仓储物流行业提供日益增长的需求。跨境电商的增长迅猛，快速吸纳华南地区大量的新增供应，支撑区域租金水平的稳定和增长。新能源汽车、光伏、消费电子、生物医药等领域的发展及供应链整合，为行业提供新增的市场机遇。优质仓储物流园区通过硬件

升级和定制服务提升租户运营效率，力争在维持租金单价的同时实现供应链整体的降本增效。与此同时，电商平台的市场竞争格局和经营策略正在发生深刻的变化，电商类租户的结构面临换挡重组；部分市场需要时间完成新增供应的去化，实现更有利的供求关系；跨境贸易环境及需求变化，对跨境电商租赁，以及保税仓储租赁需求的影响值得关注。本基金结合各项目所在区域的具体市场情况，及项目现有租约结构，制定差异化的经营方案。

北京远郊地区新增供应面积较大，吸引租金敏感租户外溢搬迁，预期抑制核心市场租金单价和出租率的增长。考虑北京地区租赁市场需求保持长期增长预期，预计在新增供应去化完成后将恢复正常的增长。普洛斯通州光机电物流园已于 2023 年通过局部改造，提升市场竞争能力。目前该园区签约率已达 99.81%，新签租约期限分别至 2025 年和 2028 年。考虑上述租户的租约期限较长，租户履约能力较强，适当下调租金单价有利于保证该园区近期业绩的平稳。普洛斯北京空港物流园整体运营平稳，出租率有所降低，已通过加强园区租户服务和租户储备，以主动应对空置上升的风险，截至本报告发布日，该项目于一季度到期的租约均已完成续租。

华东地区 2023 年迎来新增供应高峰，影响苏州望亭普洛斯物流园和普洛斯淀山湖物流园项目所在区域整体租赁市场预期。上述项目临近区域新增供应相对较小，本报告期末整体运营平稳。预计未来受相邻区域市场降价引流的影响，租金增长面临一定压力。在 2024 年将加强对到期租约的监控，并通过加强对租户的定制化服务，提高租户粘性和园区租赁竞争力，力争保持理想的业绩表现。

华南区域市场需求稳健，租赁市场预期较为积极。普洛斯增城物流园、普洛斯广州保税物流园、普洛斯顺德物流园和普洛斯江门鹤山物流园所在市场的出租率和租金水平近期均有较好表现，消费类企业和第三方物流仍然为主要租户类型。随着跨境电商业务在该区域不断扩张，对仓储设施需求日益增长，有望进一步推动现有空置面积的去化。截至本报告发布日，上述项目于一季度到期的租约均已完成续租。

普洛斯青岛前湾港国际物流园位于保税区内，市场供需关系相对独立。该保税区内未有较大新增供应，租赁需求主要受大宗商品交易、跨境电商，以及园区管理政策的影响。2024 年将密切跟踪保税贸易及园区政策的变化情况，配合租户紧跟政策变化及时进行业务调整，力争园区运营稳定。截至本报告发布日，该项目于一季度到期的租约均已确定续租意向。

普洛斯（重庆）城市配送物流中心本报告期末出租率为 77.16%，期末不含税有效租金单价 18.63 元/平米/月，经营业绩在当地市场中表现良好。该项目将持续加大招商租赁，密切关注食品类租户在该地区的新增需求。尽管该项目剩余租期年限较短，短期内存在经营波动的风险，但孩子市场新增供应有限，随着存量供应逐步消纳，经营表现有望进一步复苏。

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

4.11 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	8,034,697.40
4	其他资产	-
5	合计	8,034,697.40

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

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

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。估值委员会由相关高级管理人员、基金运营部、投研部门、风险管理部、监察稽核部等相关人员组成。各估值委员会委员和基金会计均具有相关工作经历和专业胜任能力。基金经理参与估值委员会会议讨论，但不参与基金估值决策，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明

本基金本报告期内基金资产无重大减值计提情况。

§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 5 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中心、万国数据中心、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九亭物	郭瑜女士，工商管理学硕士，历任毕马威华振会计师事务所（上海分所）审计员；

					流中心等十余个物流仓储园区的财务报告和财务分析工作，主要涵盖仓储物流基础设施类型。	安博(中国)管理有限公司高级会计；上海城市地产投资控股有限公司高级经理；皇龙停车发展(上海)有限公司高级经理；新宜(上海)企业管理咨询有限责任公司战略发展副总监；普洛斯投资(上海)有限公司投资并购副总监。现任中金基金管理有限公司创新投资部副总经理。
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、招募说明书及其更新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

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。

截至本报告期末，本基金通过持有“中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划资产支持证券”和“中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划资产支持证券”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，分布于京津冀、长三角、环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈，建筑面积合计约 1,156,620.02 平方米。

基金成立日起，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人委托普洛斯投资（上海）有限公司作为外部管理机构，负责基础设施项目的部分运营管理职责。2023 年，基础设施项目经营情况整体平稳，具体运营情况详见“4.1 基础设施项目运营情况”。

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 2403441 号审计报告所载，本基金本报告期累计可供分配金额为 350,405,051.85 元。本报告期内，基金管理人已对截至 2023 年 3 季度部分可供分配金额进行红利发放，实际分配金额合计为 245,636,871.97 元，约为截至 2023 年 3 季度可供分配金额的 95%，2023 年度剩余可供分配金额为 104,768,179.88 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% 的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

（一）宏观经济简要展望

根据国家统计局初步核算，2023 年国内生产总值 1,260,582 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。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%，三季度增长 4.9%，四季度增长 5.2%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.0%。十四届全国人大二次会议审议通过的《政府工作报告》提出，2024 年发展主要预期目标是：国内生产总值增长 5% 左右。

高质量发展扎实推进，与仓储物流需求相关的经济指标回升向好，积极因素累积增多。全年社会消费品零售总额 471,495 亿元，比上年增长 7.2%。全国网上零售额 154,264 亿元，比上年增长 11.0%。其中，实物商品网上零售额 130,174 亿元，增长 8.4%，占社会消费品零售总额的比重为 27.6%。

总的来看，2023 年我国顶住外部压力、克服内部困难，国民经济回升向好，高质量发展扎实推进，主要预期目标圆满实现，全面建设社会主义现代化国家迈出坚实步伐。同时也要看到，当前外部环境复杂性、严峻性、不确定性上升，经济发展仍面临一些困难和挑战。

（二）仓储物流行业简要展望

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，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。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。仓储物流行业的租赁需求与宏观经济的发展，以及消费需求的恢复息息相关，目前处于逐步回暖的阶段。本基金已持有的投资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可能，及其对基础设施项目租赁产生的潜在影响。

2024 年《政府工作报告》的工作目标中，着力扩大国内需求，促进消费稳定增长，特别是稳定和扩大传统消费，提振智能网联新能源汽车、电子产品等大宗消费，商品和货品的存储量增加预期将推动仓储物流行业的需求增长。《政府工作报告》多次提及供应链的优化升级，扩大高水平对外开放，强调深入推进数字经济创新发展，旨在推动物流行业的可持续发展和国际竞争力的提升。报告支持京津冀、长三角、粤港澳大湾区等经济发展优势地区更好发挥高质量发展动力源作用，推动成渝地区双城经济圈建设，将进一步增强上述区域物流枢纽的区位优势。

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，主要防范措施如下：

(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，为业务开展提供全流程法律合规支持，防范法律合规风险。

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

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

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

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资产确认计量过程、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遵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遵规守信及履职情况的说明

报告期内，本基金外部管理机构遵守有关法律法规、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，保障了园区整体稳定运营。基金管理人未发现外部管理机构在履职过程中存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

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，外部管理机构总体履职情况良好，不存在运营管理服务

协议约定的因违规行为而扣减运营管理费的情形。报告期内，外部管理机构运营管理费用的收取及运营业绩奖励情况详见“3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明”。

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。

§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 2403441 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 2023 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2023 年度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（以下简称“企业会计准则”）、《资产管理产品相关会计处理规定》及财务报表附注 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 2023 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2023 年度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（如有）	无
其他事项（如有）	无
其他信息（如有）	<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 2023 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。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。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</p>

	<p>表或我们在审计过程中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>
<p>管理层和治理层对财务报表的责任</p>	<p>基金管理人管理层负责按照企业会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》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 预计在清算时资产无法按照公允价值处置。</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>
<p>注册会计师对财务报表审计的责任</p>	<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>

	(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。 (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 2 座办公楼 8 层	
审计报告日期	2024 年 3 月 25 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, 以评价基金管理人中金基金管理有限公司 (以下简称“中金基金”)和北京高力国际土地房地产资产评估有限公司 (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、出租率、净收益率等;
4. 利用毕马威估值专家的工作, 通过查询市场研报、同业比较、市场调研等形式, 对评估机构所采用的折现率的合理性进行验证;
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) 与中金基金提供给评估机构的基础合同和相关文件进行对比;
7. 对底层资产进行现场勘察, 了解实际运营情况。

§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：2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	544,470,090.99	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	11.5.7.2	6,406,369.02	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	11.5.7.3	6,240,028,498.25	4,957,575,815.55
固定资产	11.5.7.4	4,842.67	5,840.83
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	11.5.7.5	1,402,969,786.37	1,171,343,517.94
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	11.5.7.6	-	-
其他资产	11.5.7.7	28,579,499.49	29,116,077.28
资产总计		8,222,459,086.79	6,644,809,718.75
负债和所有者权益	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 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		-	-
应付票据		-	-
应付账款	11.5.7.8	9,268,769.93	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		37,012,205.55	30,743,539.48
应付托管费		691,633.66	583,499.95
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.9	15,149,983.11	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	11.5.7.6	994,987,195.89	943,935,586.52
其他负债	11.5.7.10	70,964,401.96	53,486,159.90
负债合计		1,128,074,190.10	1,049,650,791.83
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.11	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	11.5.7.12	-593,615,099.26	-239,841,073.08
所有者权益合计		7,094,384,896.69	5,595,158,926.92
负债和所有者权益总计		8,222,459,086.79	6,644,809,718.75

注：报告截止日 2023 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 3.6602 元，期末基金份额公允价值参考净值人民币 3.9852 元，基金份额总额 1,938,268,684.00 份。

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：2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.19.1	8,034,697.40	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	11.5.19.2	7,688,000,000.00	5,835,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		7,696,034,697.40	5,852,591,872.56
负债和所有者权益	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 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		5,878,889.00	4,959,751.40
应付托管费		691,633.66	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		1,010,000.00	535,000.00
负债合计		7,580,522.66	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		454,178.79	11,513,621.21
所有者权益合计		7,688,454,174.74	5,846,513,621.21

负债和所有者权益总计		7,696,034,697.40	5,852,591,872.56
------------	--	------------------	------------------

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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
一、营业总收入		428,571,381.08	358,025,456.23
1. 营业收入	11.5.7.13	411,202,195.23	349,008,730.82
2. 利息收入		12,063,204.75	8,661,883.83
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	11.5.7.14	5,305,981.10	354,841.58
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		459,100,160.72	378,056,207.26
1. 营业成本	11.5.7.13	326,911,499.29	272,306,069.18
2. 利息支出	11.5.7.15	7,234,158.13	5,697,182.49
3. 税金及附加	11.5.7.16	50,935,444.82	39,317,637.53
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	11.5.7.17	634,138.61	753,347.58
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.18	22,765.92	7,668.23
8. 管理人报酬	11.5.13.3.1	67,042,458.22	57,929,125.52
9. 托管费	11.5.13.3.2	691,633.66	583,499.95
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	11.5.7.19	3,420,634.23	-69,399.01
12. 资产减值损失		-	-

13. 其他费用	11.5.7.20	2,207,427.84	1,531,075.79
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-30,528,779.64	-20,030,751.03
加：营业外收入	11.5.7.21	-	288,716.46
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-30,528,779.64	-19,742,034.57
减：所得税费用	11.5.7.22	-54,406,654.98	-49,628,709.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		23,877,875.34	29,886,674.60
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		23,877,875.34	29,886,674.60
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		23,877,875.34	29,886,674.60

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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
一、收入		374,412,345.82	218,244,354.32
1.利息收入		498,575.82	137,889.32
2.投资收益（损失以“-”号填列）		373,913,770.00	218,106,465.00
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		7,819,886.72	6,493,421.81
1. 管理人报酬		5,878,889.00	4,959,751.40
2. 托管费		691,633.66	583,499.95
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		1,249,364.06	950,170.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		366,592,459.10	211,750,932.51
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		366,592,459.10	211,750,932.51
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		366,592,459.10	211,750,932.51

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：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日 至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日 至 2022 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		445,178,284.63	379,165,331.06
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		11,841,771.99	8,480,984.58
6.收到的税费返还		1,101,394.98	1,452,565.92
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.23.1	7,588,176.79	1,658,510.97
经营活动现金流入小计		465,709,628.39	390,757,392.53
8.购买商品、接受劳务支付的现金		29,814,819.82	21,287,339.46
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		94,292,523.72	76,859,794.71
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.23.2	77,492,267.96	55,685,071.15
经营活动现金流出小计		201,599,611.50	153,832,205.32
经营活动产生的现金流量净额	11.5.7.24.1	264,110,016.89	236,925,187.21
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-

17.收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,794,814.63	2,819,618.52
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		785,533,401.38	-
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		790,328,216.01	2,819,618.52
投资活动产生的现金流量净额		-790,328,216.01	-2,819,618.52
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		545,436,557.09	-
26.偿付利息支付的现金		31,517,677.11	-
27.分配支付的现金		377,651,901.52	206,460,026.61
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.23.3	309,511,890.30	10,905.33
筹资活动现金流出小计		1,264,118,026.02	206,470,931.94
筹资活动产生的现金流量净额		588,881,969.93	-206,470,931.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.31	-
五、现金及现金等价物净增加额		62,663,771.12	27,634,636.75
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	11.5.7.24.3	544,464,973.29	481,801,202.17

11.3.3 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日 至 2022 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		373,913,770.00	218,106,465.00
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		499,038.95	136,419.28
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		374,412,808.95	218,242,884.28
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		6,317,615.41	4,305,695.88
经营活动现金流出小计		1,859,317,615.41	4,305,695.88
经营活动产生的现金流量净额		-1,484,904,806.46	213,937,188.40
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		377,651,901.52	206,460,026.61
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		377,651,901.52	206,460,026.61
筹资活动产生的现金流量净额		1,475,348,094.43	-206,460,026.61
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		-9,556,712.03	7,477,161.79

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		8,031,614.83	17,588,326.86

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：2023年1月1日至2023年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023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	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	-	-	-	-	-	-353,774,026.18	1,499,225,969.77
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	23,877,875.34	23,877,875.34
（二）产品持有人申购和赎回	1,852,999,995.95	-	-	-	-	-	-	1,852,999,995.95
其中：产品申购	1,852,999,995.95	-	-	-	-	-	-	1,852,999,995.95
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-377,651,901.52	-377,651,901.52
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-

(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-593,615,099.26	7,094,384,896.69
项目	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	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）	-	-	-	-	-	-	-176,573,352.01	-176,573,352.01
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	29,886,674.60	29,886,674.60
（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	-	-	-	-	-	-	-206,460,026.61	-206,460,026.61
（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	-	-	-	-	-	-239,841,073.08	5,595,158,926.92

11.4.3 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	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	-	-	-11,059,442.42	1,841,940,553.53
（一）综合收益总额	-	-	-	366,592,459.10	366,592,459.10
（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	-	-	-	-377,651,901.52	-377,651,901.52
（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	-	-	454,178.79	7,688,454,174.74
项目	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	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）	-	-	-	5,290,905.90	5,290,905.90
（一）综合收益总额	-	-	-	211,750,932.51	211,750,932.51
（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	-	-	-	-206,460,026.61	-206,460,026.61
（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	-	-	11,513,621.21	5,846,513,621.21

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 7.1 至 7.4 财务报表由下列负责人签署：

宗喆
基金管理人负责人

吕静杰
主管会计工作负责人

陈茸茸
会计机构负责人

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

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

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

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、基金合同、《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》和《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》的有关规定，本基金的投资范

围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金首次投资的基础设施资产支持证券为中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），并通过持有专项计划全部份额，进而取得持有 7 处基础设施资产所属的 6 家项目公司（以下简称“项目公司”或“子公司”）的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权。

本基金扩募投资的基础设施资产支持证券为中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划（以下简称“专项计划 2 期”），并通过持有专项计划全部份额，进而取得持有 3 处基础设施资产（“新购入基础设施资产”）所属的 3 家项目公司（以下简称“新购入项目公司”或“子公司”）的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权。

本基金、专项计划、专项计划 2 期及子公司（以下合称“本集团”，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。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合财政部颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》及附注 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要求，真实、完整地反映了本基金 2023 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2023 年度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 日至 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；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 11.5.4.14）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 11.5.4.26 的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商业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商业模式，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商业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商业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。

管理金融资产的商业模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。商业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商业模式。

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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的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 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

无。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 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 11.5.4.17。

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。

11.5.4.12 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 11.5.4.17。

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%，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%，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%，折旧率 9.00~20.00%。

11.5.4.13 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 11.5.4.17）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 0.00%，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。

11.5.4.14 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。

11.5.4.15 无形资产

无。

11.5.4.16 长期待摊费用

无。

11.5.4.17 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 11.5.4.24）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。

11.5.4.18 职工薪酬

无。

11.5.4.19 应付债券

无。

11.5.4.20 预计负债

无。

11.5.4.21 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.22 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。

如果单项交易不是企业合并，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），且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，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。

11.5.4.23 持有待售

无。

11.5.4.24 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。

11.5.4.25 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。

11.5.4.26 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。

11.5.4.27 费用

(1) 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。

11.5.4.28 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注 11.5.4.26 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(a) 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租租赁分类为经营租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

11.5.4.29 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。

11.5.4.30 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。

11.5.4.31 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。

11.5.4.32 其他重要的会计政策和会计估计

11.5.4.32.1 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，

本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

- 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

11.5.4.32.2 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 11.5.4.17)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。

11.5.4.32.3 可供分配金额

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

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

本基金于 2023 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定。

采用上述规定未对本基金的财务状况和经营成果产生重大影响。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

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

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

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

(d) 对投资者从证券投资基金分配中取得的收入, 暂不征收企业所得税。

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

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

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

(h) 对基金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附加。

(2) 专项计划适用税项

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

(b) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为, 以资管产品管理人为增值税纳税人, 暂

适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

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

(d) 截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，截至 2023 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) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，按照资管产品管理人所在地适用的城市维护建设税税率，计算缴纳城市维护建设税。

(f) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，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、地方教育附加。

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

(3) 各项目公司主要税种及税率

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

各项目公司本报告期适用的所得税税率为 25%。

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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	544,470,090.99	481,804,777.57
其他货币资金	-	-

-	-	-
小计	544,470,090.99	481,804,777.57
减：减值准备	-	-
合计	544,470,090.99	481,804,777.57

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
活期存款	29,985,502.98	36,139,700.05
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	514,479,470.31	445,661,502.12
应计利息	5,117.70	3,575.40
小计	544,470,090.99	481,804,777.57
减：减值准备	-	-
合计	544,470,090.99	481,804,777.57

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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	9,848,568.90	4,963,689.58
1—2 年	-	-
2-3 年	-	21,565.65
3 年以上	-	568,301.33
小计	9,848,568.90	5,553,556.56
减：坏账准备	3,442,199.88	589,866.98
合计	6,406,369.02	4,963,689.58

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 2023 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	3,442,199.88	34.95	3,442,199.88	100.00	-
按组合计提预	6,406,369.02	65.05	-	-	6,406,369.02

期信用损失的 应收账款					
其中：组合 1	6,406,369.02	65.05	-	-	6,406,369.02
合计	9,848,568.90	100.00	3,442,199.88	34.95	6,406,369.02
类别	上年度末 2022 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	572,950.86	10.32	572,950.86	100.00	-
按组合计提预 期信用损失的 应收账款	4,980,605.70	89.68	16,916.12	0.34	4,963,689.58
其中：组合 1	4,980,605.70	89.68	16,916.12	0.34	4,963,689.58
合计	5,553,556.56	100.00	589,866.98	10.62	4,963,689.58

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 2023 年 12 月 31 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	诉讼
租户 2	1,202.14	1,202.14	100.00	长期未收回
合计	3,442,199.88	3,442,199.88	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 2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1	6,406,369.02	-	-

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 2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2023 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	572,950.86	3,442,199.88	4,649.53	568,301.33	-	3,442,199.88

按组合计提预期信用损失的应收账款	16,916.12	-	16,916.12	-	-	-
其中：组合 1	16,916.12	-	16,916.12	-	-	-
合计	589,866.98	3,442,199.88	21,565.65	568,301.33	-	3,442,199.88

11.5.7.2.6 本期实际核销的应收账款情况

单位：人民币元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	568,301.33

其中，重要的应收账款核销情况：

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
租户 3	应收租金及水电费	237,331.30	租户破产，无法收回	外部运营管理机构及基金管理人审批决策	否
租户 4	应收租金	199,067.25	账龄过长，无法收回	外部运营管理机构及基金管理人审批决策	否
租户 5	应收租金	131,902.78	账龄过长，无法收回	外部运营管理机构及基金管理人审批决策	否
合计		568,301.33			

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 1	3,440,997.74	34.94	3,440,997.74	-
租户 6	1,614,477.84	16.39	-	1,614,477.84
租户 7	1,096,815.48	11.14	-	1,096,815.48
租户 8	567,193.37	5.76	-	567,193.37
租户 9	531,650.43	5.40	-	531,650.43
合计	7,251,134.86	73.63	3,440,997.74	3,810,137.12

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	5,360,232,554.18
2.本期增加金额	1,582,866,471.51

项目	房屋建筑物及相关土地使用权
外购	6,057,130.74
存货\固定资产\在建工程转入	-
收购子公司转入	1,576,809,340.77
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	6,943,099,025.69
二、累计折旧（摊销）	
1.期初余额	402,656,738.63
2.本期增加金额	300,413,788.81
本期计提	300,413,788.81
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	703,070,527.44
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	6,240,028,498.25
2.期初账面价值	4,957,575,815.55

11.5.7.3.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

本集团于本报告期末未持有采用公允价值计量模式的投资性房地产。

11.5.7.3.3 投资性房地产主要项目情况

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	103,752,930.12
普洛斯通州光机电物流园	北京市通州区兴光二街 2 号	45,597.37	13,978,936.30
普洛斯广州保税物流园	广东省广州经济技术开发区保盈西路 12 号、5 号	44,200.85	15,308,469.99

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
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	58,484,666.39
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	50,229,962.98
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	43,632,099.39
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	58,936,105.18
普洛斯青岛前湾物流园	青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号	120,756.01	24,397,279.56
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	19,420,282.94
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	22,486,036.66
合计		1,156,620.02	410,626,769.51

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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
固定资产	4,842.67	5,840.83
固定资产清理	-	-
合计	4,842.67	5,840.83

11.5.7.4.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	合计
一、账面原值	
1.期初余额	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	998.16
本期计提	998.16
其他原因增加	-
3.本期减少金额	-
处置或报废	-

项目	合计
其他原因减少	-
4.期末余额	46,396.44
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	4,842.67
2.期初账面价值	5,840.83

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。

11.5.7.4.3 固定资产的其他说明

本集团于本报告期末无固定资产清理。

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
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

11.5.7.5.2 商誉减值准备

本集团于 2023 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		上年度末	
	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
投资性房地产累计折旧	701,680,927.08	175,420,231.77	402,390,629.48	100,597,657.37
应收账款坏账准备	3,442,199.88	860,549.97	589,866.98	147,466.74
预提费用	301,487.55	75,371.89	203,487.63	50,871.91
合计	705,424,614.51	176,356,153.63	403,183,984.09	100,795,996.02

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 2023 年 12 月 31 日		上年度末 2022 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业 合并资产评估增 值	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	-	-
投资性房地产账 面价值与计税基 础的差异	4,679,333,832.85	1,169,833,458.21	4,166,796,436.63	1,041,699,109.16
按直线法确认收 入	6,039,565.22	1,509,891.31	12,129,893.50	3,032,473.38
合计	4,685,373,398.07	1,171,343,349.52	4,178,926,330.13	1,044,731,582.54

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	176,356,153.63	-	100,795,996.02	-
递延所得税负债	176,356,153.63	994,987,195.89	100,795,996.02	943,935,586.52

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

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	67,669,154.30	-
合计	67,669,154.30	-

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

单位：人民币元

年份	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日	备注
2024 年	22,362,741.33	-	-
2025 年	21,057,433.04	-	-
2026 年	19,574,529.79	-	-
2027 年	1,901,529.90	-	-
2028 年	2,772,920.24	-	-
合计	67,669,154.30	-	-

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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
按直线法确认尚未 结算的房产租赁收 入	16,496,005.65	23,060,771.09
预缴税金	1,871,648.92	3,011,032.96
待抵扣和待认证的 进项税	6,752,360.71	985,747.17
其他应收款	3,459,484.21	2,058,526.06
合计	28,579,499.49	29,116,077.28

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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	2,467,271.19	1,436,313.04
1-2 年	-	4,500.00
2-3 年	4,500.00	-
3 年以上	987,713.02	617,713.02
小计	3,459,484.21	2,058,526.06
减：坏账准备	-	-
合计	3,459,484.21	2,058,526.06

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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
保证金及押金	357,368.09	622,213.02
其他	3,102,116.12	1,436,313.04
小计	3,459,484.21	2,058,526.06
减：坏账准备	-	-
合计	3,459,484.21	2,058,526.06

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
租户 10	783,868.85	22.66	-	783,868.85
租户 11	418,963.71	12.11	-	418,963.71
租户 12	410,400.00	11.86	-	410,400.00
租户 13	352,868.09	10.20	-	352,868.09
租户 1	351,574.66	10.16	-	351,574.66
合计	2,317,675.31	66.99	-	2,317,675.31

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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	2,382,479.78	2,318,345.73
1 年以上	6,886,290.15	5,994,174.49
合计	9,268,769.93	8,312,520.22

11.5.7.8.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
供应商 1	1,754,760.85	未到结算期
供应商 2	1,125,622.00	未到结算期
供应商 3	941,516.98	未到结算期
供应商 4	719,600.00	未到结算期
供应商 5	301,472.10	未到结算期
合计	4,842,971.93	

11.5.7.9 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
增值税	1,100,804.36	2,874,854.75
消费税	-	-
企业所得税	6,166,616.17	4,227,664.83
个人所得税	-	-
城市维护建设税	79,922.94	216,381.28
教育费附加	58,367.70	129,240.20
房产税	6,382,746.16	4,386,745.18
土地使用税	1,071,804.26	474,104.82
土地增值税	-	-
其他	289,721.52	280,494.70
合计	15,149,983.11	12,589,485.76

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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预收款项	1,089,146.25	3,086,995.38
其他应付款	69,875,255.71	50,399,164.52
合计	70,964,401.96	53,486,159.90

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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预收客户租金	1,089,146.25	3,086,995.38
合计	1,089,146.25	3,086,995.38

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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
押金及保证金	62,820,825.05	47,136,594.31
应付保险费	-	30,047.57
信息披露费	120,000.00	120,000.00
其他	6,934,430.66	3,112,522.64
合计	69,875,255.71	50,399,164.52

11.5.7.10.3.2 账龄超过一年的其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 14	7,406,955.83	租赁保证金
租户 15	3,414,056.00	租赁保证金
租户 16	3,042,325.67	租赁保证金
租户 17	2,346,826.67	租赁保证金
租户 18	2,132,515.68	租赁保证金
合计	18,342,679.85	

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
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
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,938,268,684.00	7,687,999,995.95

11.5.7.12 未分配利润

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	23,877,875.34	-	23,877,875.34
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	-377,651,901.52	-	-377,651,901.52
本期末	-593,615,099.26	-	-593,615,099.26

注：本集团分别于 2023 年 4 月、2023 年 9 月和 2023 年 12 月向基金份额持有人分配人民币 132,015,029.55 元、人民币 163,260,372.56 元和人民币 82,376,499.41 元，共计分配人民币 377,651,901.52 元，收益分配情况参见附注 11.5.16。

11.5.7.13 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	重庆普南仓储服 务有限公司	普洛斯（青岛） 前湾港国际物流 发展有限公司	鹤山普洛斯物流 园有限公司	合计
营业收入	74,029,159.47	117,753,570.82	50,377,180.37	58,965,183.68	43,632,099.39	19,420,282.94	24,434,711.68	22,590,006.88	411,202,195.23
-仓储租赁收入	73,793,136.38	117,731,866.42	50,229,962.98	58,936,105.18	43,632,099.39	19,420,282.94	24,397,279.56	22,486,036.66	410,626,769.51
-其他收入	236,023.09	21,704.40	147,217.39	29,078.50	-	-	37,432.12	103,970.22	575,425.72
合计	74,029,159.47	117,753,570.82	50,377,180.37	58,965,183.68	43,632,099.39	19,420,282.94	24,434,711.68	22,590,006.88	411,202,195.23
营业成本	61,421,491.37	101,447,627.63	31,745,167.08	49,582,361.25	29,028,389.56	22,771,226.49	16,582,501.45	14,332,734.46	326,911,499.29
-投资性房地产 折旧	57,037,036.08	95,617,951.25	28,870,707.17	44,621,614.37	26,586,044.39	20,130,037.40	15,026,933.21	12,523,464.94	300,413,788.81
-物业管理费	3,996,479.40	4,592,005.80	2,737,632.12	4,657,032.12	2,382,861.24	2,485,055.58	1,466,278.90	1,751,197.74	24,068,542.90
-其他成本	387,975.89	1,237,670.58	136,827.79	303,714.76	59,483.93	156,133.51	89,289.34	58,071.78	2,429,167.58
合计	61,421,491.37	101,447,627.63	31,745,167.08	49,582,361.25	29,028,389.56	22,771,226.49	16,582,501.45	14,332,734.46	326,911,499.29

项目	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 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	75,079,459.60	124,185,828.46	47,543,633.12	61,462,586.79	40,737,222.85	349,008,730.82
-仓储租赁收入	74,958,677.59	124,163,715.81	47,469,002.88	61,442,651.15	40,737,222.85	348,771,270.28
-其他收入	120,782.01	22,112.65	74,630.24	19,935.64	-	237,460.54
合计	75,079,459.60	124,185,828.46	47,543,633.12	61,462,586.79	40,737,222.85	349,008,730.82
营业成本	61,389,943.85	100,188,504.29	31,840,759.74	49,425,577.56	29,461,283.74	272,306,069.18
-投资性房地产折旧	57,299,372.51	95,484,962.17	29,004,201.16	44,748,465.45	26,965,789.65	253,502,790.94
-物业管理费	3,842,768.52	4,415,390.52	2,632,338.96	4,472,146.56	2,309,963.88	17,672,608.44
-其他成本	247,802.82	288,151.60	204,219.62	204,965.55	185,530.21	1,130,669.80
合计	61,389,943.85	100,188,504.29	31,840,759.74	49,425,577.56	29,461,283.74	272,306,069.18

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	上年度可比期间
	2023年1月1日至2023年12月31日	2022年1月1日至2022年12月31日
其他	805,981.10	354,841.58
与收益相关的政府补助	4,500,000.00	-
合计	5,305,981.10	354,841.58

注：与收益相关的政府补助为收到顺义区促进入区企业发展扶持资金人民币 4,300,000.00 元、收到“四上”企业奖励人民币 200,000.00 元。

11.5.7.15 利息支出

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023年1月1日至2023年12月31日	2022年1月1日至2022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	7,234,158.13	5,697,182.49
合计	7,234,158.13	5,697,182.49

11.5.7.16 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023年1月1日至2023年12月31日	2022年1月1日至2022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	1,485,028.39	1,438,133.56
教育费附加	1,278,077.86	1,194,937.77
房产税	39,101,235.93	32,369,988.31
土地使用税	8,198,922.68	4,089,170.76
土地增值税	-	-
印花税	872,179.96	225,407.13
其他	-	-
合计	50,935,444.82	39,317,637.53

11.5.7.17 管理费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
中介费	560,864.48	499,000.00
其他	73,274.13	254,347.58
合计	634,138.61	753,347.58

11.5.7.18 财务费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
银行手续费	22,765.92	7,668.23
其他	-	-
合计	22,765.92	7,668.23

11.5.7.19 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	3,420,634.23	-69,399.01
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	3,420,634.23	-69,399.01

11.5.7.20 其他费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
审计费用	1,717,997.62	1,400,000.00
信息披露费	120,000.00	120,000.00
登记费	111,180.00	-
其他	258,250.22	11,075.79
合计	2,207,427.84	1,531,075.79

11.5.7.21 营业外收入**11.5.7.21.1 营业外收入情况**

单位：人民币元

项目	本期 2023年1月1日至2023年 12月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年 12月31日
非流动资产报废利得合计	-	-
其中：固定资产报废利得	-	-
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
其他	-	288,716.46
合计	-	288,716.46

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 2023年1月1日至2023年12月 31日	上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12 月31日
当期所得税费用	16,155,753.60	14,959,632.34
递延所得税费用	-70,562,408.58	-64,588,341.51
合计	-54,406,654.98	-49,628,709.17

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 2023年1月1日至2023 年12月31日
利润总额	-30,528,779.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	-63,772,588.33
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-272,458.66
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	693,230.04
其他	8,945,161.97
合计	-54,406,654.98

11.5.7.23 现金流量表附注**11.5.7.23.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
租户押金	3,088,176.79	1,658,510.97
与收益相关的政府补助	4,500,000.00	-
合计	7,588,176.79	1,658,510.97

11.5.7.23.2 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
支付给外部管理机构的资产管理费	56,336,593.74	46,437,958.86
支付给基金管理人及专项计划管理人的管理费	5,835,003.15	3,898,262.13
其他	15,320,671.07	5,348,850.16
合计	77,492,267.96	55,685,071.15

11.5.7.23.3 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
支付给项目公司原股东的股利	309,493,194.61	-
其他	18,695.69	10,905.33
合计	309,511,890.30	10,905.33

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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	23,877,875.34	29,886,674.60
加：信用减值损失	3,420,634.23	-69,399.01
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	998.16	998.16
投资性房地产折旧	300,413,788.81	253,502,790.94
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）	-70,562,408.58	-64,588,341.51
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）	-906,101.65	5,005,326.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,865,230.58	13,187,137.28
-	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	264,110,016.89	236,925,187.21
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	544,464,973.29	481,801,202.17
减：现金的期初余额	481,801,202.17	454,166,565.42
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	62,663,771.12	27,634,636.75

11.5.7.24.2 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 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	973,878,572.92
其中：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	442,044,865.85
鹤山普洛斯物流园有限公司	314,075,193.36
重庆普南仓储服务有限公司	217,758,513.71
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	785,533,401.38

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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
一、现金	544,464,973.29	481,801,202.17
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	544,464,973.29	481,801,202.17
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	544,464,973.29	481,801,202.17
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 (净亏损以“-”号填列)
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	24,434,711.68	4,086,672.59
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	22,590,006.88	2,376,355.31
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	19,420,282.94	-12,268,631.37
合计		973,878,572.92					66,445,001.50	-5,805,603.47

注：中金基金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（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
合并成本			
现金	442,044,865.85	314,075,193.36	217,758,513.71
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

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 2023 年 6 月 7 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粤戴德梁行评报字（2023/BJ/F1）第 0048 号至第 0050 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 973,878,572.92 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 742,252,304.49 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 (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
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
应交税费	21,615,398.09	21,615,398.09
递延所得税负债	71,100,260.02	71,100,260.02
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
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
应交税费	14,337,910.81	14,337,910.81
递延所得税负债	42,648,582.47	42,648,582.47
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

单位：人民币元

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
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
应交税费	1,428.97	1,428.97
递延所得税负债	7,865,175.48	7,865,175.48
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

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 2023 年 6 月 7 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
中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划	北京	北京	投资	100.00	-	投资设立
重庆普南仓储服务有限公司	重庆	重庆	仓储、物业出租、物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并
普洛斯 (青岛) 前湾港国际物流发展有限公司	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

11.5.10 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

本基金目前以一个经营分部运作，不需要进行分部报告的披露。

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

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

截至本财务报告批准报出日，本基金没有需要在财务报表附注中说明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

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
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金（注 1）	其他关联关系
泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪（注 2）	其他关联关系
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 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 2023年1月1日至 2023年12月31日	上年度可比期间 2022年1月1日至 2022年12月31日
普洛斯企业发展(上海)有限公司	物业管理费	22,317,345.16	17,672,608.44
广州普枫新能源有限公司	新能源电费	1,820,330.35	1,765,810.41
昆山普枫新能源有限公司	新能源电费	618,124.73	547,712.24
北京普顺新能源有限公司	新能源电费	1,416,209.36	1,335,365.09
佛山枫亭新能源有限公司	新能源电费	1,151,142.17	972,766.16
合计	-	27,323,151.77	22,294,262.34

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

本集团在本报告期内未向关联方出售商品、提供劳务。

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	上年度可比期间确认的 租赁收入
普洛斯企业发展（上海）有限公司	仓库	5,836,386.19	5,558,905.05
广州普冷国际物流有限公司	仓库	10,322,796.93	9,827,529.07
佛山枫亭新能源有限公司	建筑物屋顶	48,550.68	48,069.96
佛山普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	95,000.04	95,000.04
昆山普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	19,935.64	19,935.64
广州普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	24,699.96	24,699.96
广州普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	114,000.00	114,000.00
青岛普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	116,280.00	-
江门普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	96,900.00	-
合计	-	16,674,549.44	15,688,139.72

11.5.13.3 关联方报酬

11.5.13.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	67,042,458.22	57,929,125.52
其中：固定管理费	41,845,336.45	40,767,804.77
浮动管理费	25,197,121.77	17,161,320.75
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用由固定管理费用 1 和固定管理费用 2 组成。

本集团的固定管理费 1 按基金募集规模的 0.10% 年费率计提，计算方法如下：

日基金管理费=基金募集的认购价格 × 募集的认购份额 × 0.10% / 当年天数

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

日基金管理费=58.35 亿元 × 0.60% / 当年天数

(2) 浮动管理费

浮动管理费用=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

11.5.13.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	691,633.66	583,499.95

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

11.5.13.4 各关联方投资本基金的情况**11.5.13.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况**

本基金的基金管理人在本报告期内及上期间均未持有过本基金。

11.5.13.4.2 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12月31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	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	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	0.00	0.00	1,669,413.00	-	950,400.00	719,013.00	0.04
中金公司	95,177,824.00	6.35	283,174,926.00	-	281,188,688.00	97,164,062.00	5.01
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	-	0.00
合计	847,755,824.00	56.52	374,408,076.00	-	286,627,088.00	935,536,812.00	48.27
上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31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	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	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	397,244,679.00	-	311,948,267.00	95,177,824.00	6.35
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	397,310,432.00	-	436,964,020.00	847,755,824.00	56.52

11.5.13.5 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12月 31日		上年度可比期间 2022年1月1日至2022年12月31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	522,950,918.68	11,885,082.07	463,402,988.53	8,599,078.89
合计	522,950,918.68	11,885,082.07	463,402,988.53	8,599,078.89

11.5.13.6 其他关联交易事项的说明

本基金于本报告期内投资于专项计划的情况详见附注 11.5.19.2.2。

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 2023年12月31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	普洛斯企业发展(上海)有限公司	68,551.18	-	68,333.17	-
应收账款	广州普冷国际物流有限公司	234,806.87	-	170,836.82	-
应收账款	广州普逸新能源有限公司	-	-	9,975.00	-
合计	-	303,358.05	-	249,144.99	-

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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
其他应付款	佛山枫亭新能源有限公司	201,402.33	381,348.39
预收款项	广州普逸新能源有限公司	109,725.00	-
预收款项	佛山枫亭新能源有限公司	40,347.45	38,795.67
预收款项	青岛普逸新能源有限公司	186,390.00	-
预收款项	江门普枫新能源有限公司	139,792.50	-
预收款项	佛山普逸新能源有限公司	66,500.00	66,500.00
预收款项	广州普枫新能源有限公司	19,451.25	19,451.25
其他应付款	普洛斯投资（上海）有限公司	30,099,670.78	24,908,536.33
其他应付款	普洛斯企业发展（上海）有限公司	4,097,337.12	2,031,851.84
其他应付款	广州普冷国际物流有限公司	2,346,826.67	2,346,826.67
其他应付款	广州普枫新能源有限公司	335,803.16	105,886.59
其他应付款	北京普顺新能源有限公司	73,983.21	75,694.61
其他应付款	昆山普枫新能源有限公司	62,310.15	43,150.59
其他应付款	青岛普逸新能源有限公司	27,575.51	-
其他应付款	江门普枫新能源有限公司	22,980.00	-
其他应付款	广州普逸新能源有限公司	14,758.00	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
合计	-	37,857,151.13	30,045,097.94

11.5.15 期末（2023 年 12 月 31 日）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	2023 年 4 月 4 日	场外：2023 年 4 月 4 日 场内：2023 年 4 月 6 日	0.8801	132,015,029.55	100	-
2	2023 年 9 月 4 日	场外：2023 年 9 月 4 日 场内：2023 年 9 月 5 日	0.8423	163,260,372.56	95	-
3	2023 年 12 月 20 日	场外：2023 年 12 月 20 日 场内：2023 年 12 月 21 日	0.4250	82,376,499.41	95	-
合计				377,651,901.52	-	-

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

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

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

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

11.5.17.2 流动性风险

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

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

11.5.17.3 市场风险

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

(1) 利率风险

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

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

(2) 外汇风险

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

(3) 其他价格风险

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

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

本基金本报告期末无有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项。

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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	8,034,697.40	17,591,872.56
其他货币资金	-	-
小计	8,034,697.40	17,591,872.56
减：减值准备	-	-
合计	8,034,697.40	17,591,872.56

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
活期存款	8,031,614.83	17,588,326.86
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	3,082.57	3,545.70
小计	8,034,697.40	17,591,872.56
减：减值准备	-	-
合计	8,034,697.40	17,591,872.56

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

	本期末 2023 年 12 月 31 日			上年度末 2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	5,835,000,000.00	-	5,835,000,000.00
合计	7,688,000,000.00	-	7,688,000,000.00	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	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	-	-

§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

从本基金首次发行时以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日起至以 2022 年 12 月 31 日作为评估基准日时止，本基金评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，该机构已为本基金连续提供评估服务 3 年。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十一条“评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年”。基金管理人经审慎开展评估机构选聘工作，并履行了适当的内部程序后，将本基金评估机构更换为北京高力国际土地房地产资产评估有限公司（以下简称“高力国际”或“评估机构”）。该评估机构经财政部、中国证监会审查及批准，具备证券期货相关业务评估资质。上述变更自 2024 年 1 月 24 日起生效。

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

根据北京高力国际土地房地产资产评估有限公司针对本基金截至 2023 年 12 月 31 日持有的基础设施资产出具的编号为高力评报字(2024/BJ/FC)第 0001 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 1,156,620.02 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 2023 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 6,870,000,000 元（大写人民币陆拾捌亿柒仟万元整）。

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 2023 年年度报告使用。

价值时点：2023 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 1,637,000,000 元，折合单价 12,540 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 408,000,000 元，折合单价 8,948 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 207,000,000 元，折合单价 4,683 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 908,000,000 元，折合单价 8,323 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 616,000,000 元，折合单价 5,866 元/平方米

项目六：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 519,000,000 元，折合单价 5,632 元/平方米

项目七：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 1,003,000,000 元，折合单价 5,622 元/平方米

项目八：项目公司持有的位于中国山东省青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号「普洛斯青岛前湾港国际物流园」仓储物流项目，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于价值时点的市场价值为 562,000,000 元，折合单价 4,654 元/平方米

项目九：项目公司持有的位于中国广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、6 号「普洛

斯江门鹤山物流园」仓储物流项目，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于价值时点的市场价值为 511,000,000 元，折合单价 4,211 元/平方米

项目十：项目公司持有的位于中国重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号「普洛斯（重庆）城市配送物流中心」仓储物流项目，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于价值时点的市场价值为 499,000,000 元，折合单价 2,381 元/平方米

普洛斯通州光机电物流园 2023 年末评估值 40,800 万元（占基础设施资产总估值的 5.94%），该项目本次估值结果相对 2022 年 12 月 31 日评估结果下降约 16.39%。本次估值的参数选取情况、参数变化原因、对评估预测现金流的影响如下：

2023 年普洛斯通州光机电物流园市场可比不含税租金单价从上期末 67.22 元/平方米/月下调至 60.83 元/平方米/月，下调 9.51%。本期内该园区为引入优质租户采取更加灵活的租金策略，期末不含税有效租金单价从 67.86 元/平方米/月下降至 52.05 元/平方米/月，下调 23.30%。以上述市场和项目实际租赁情况作为测算假设，项目全周期运营收入预测从合计 195,994 万元下降至合计 166,400 万元，下调 15.10%，运营净收益从 166,871 万元下降至 141,883 万元，下调 14.97%；考虑该园区未来拟继续通过局部改造，提高市场竞争力，假设全周期资本性支出从 994 万元增加至 1,817 万元，增幅 82.86%。除上述调整以外，其他影响评估结果的重要评估参数均未做重大调整。

除普洛斯通州光机电物流园以外，其他基础设施项目估值结果相对 2022 年 12 月 31 日估值结果未作重大调整。

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 2023 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 (%)
47,356	40,929.74	1,846,172,658.00	95.25	92,096,026.00	4.75
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

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2023 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	300,000,000.00	15.48
2	北京首源投资有限公司	150,000,000.00	7.74
3	中国国际金融股份有限公司	97,164,062.00	5.01
4	渤海汇金汇普 FOF1 号单一资产管理计划	85,714,292.00	4.42
5	华金证券—横琴人寿保险有限公司—华金证券横琴人寿基础设施策略 2 号 FOF 单一资产	73,599,400.00	3.80
6	北京朗和私募基金管理有限公司—朗和首熙基础设施策略私募证券投资基金	69,764,066.00	3.60
7	大家投资控股有限责任公司	68,493,000.00	3.53
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	54,695,046.00	2.82
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	47,919,103.00	2.47
10	新华人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—018L—CT001 沪	44,518,813.00	2.30
合计		991,867,782.00	51.17

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

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2023 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金	387,653,737.00	20.00
合计		387,653,737.00	20.00
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

13.4 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	23,121.00	0.0012

§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
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：其他份额即本基金扩募发售份额。

§15 重大事件揭示

15.1 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》。

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

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。

2023 年 7 月 29 日，本基金管理人发布公告，汤琰女士自 2023 年 7 月 28 日起不再担任公司副总经理，自 2023 年 7 月 18 日起不再担任公司董事。

2023 年 9 月 29 日，本基金管理人发布公告，赵璧先生自 2023 年 9 月 28 日起不再担任公司总经理、财务负责人、董事，董事长胡长生先生自 2023 年 9 月 28 日起代为履行公司总经理职务。

(2) 基金托管人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。

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并向其提起

上诉。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。截至本报告期末，广州市增城区人民法院出具民事判决书，判决上海郑明公司支付前述逾期应付款及其他费用。上海郑明就前述判决书中的空置损失费标准、延期占用费金额提出上诉，相关案件尚在审理过程中。

截至本报告期末，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%。

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 1,630,000.00 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北京高力国际土地房地产资产评估有限公司，该评估机构自 2024 年 1 月 24 日起生效起向本基金提供评估服务。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 280,000.00 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

15.8.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

报告期内本基金管理人及其高级管理人员在本报告期内未受到稽查或处罚。

15.8.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

报告期内本基金托管人及其高级管理人员在本报告期内未受到稽查或处罚。

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 2022 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2023 年 1 月 20 日
2	中金基金管理有限公司旗下基金 2022	中国证监会规定媒介	2023 年 1 月 20 日

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
	年第 4 季度报告提示性公告		
3	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 年 2 月 7 日
4	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金法律意见书(反馈回复稿)	中国证监会规定媒介	2023 年 3 月 10 日
5	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金托管协议(反馈回复稿)	中国证监会规定媒介	2023 年 3 月 10 日
6	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(反馈回复稿)	中国证监会规定媒介	2023 年 3 月 10 日
7	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(反馈回复稿)	中国证监会规定媒介	2023 年 3 月 10 日
8	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)反馈回复稿	中国证监会规定媒介	2023 年 3 月 10 日
9	关于《关于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申请受理反馈意见》的回复	中国证监会规定媒介	2023 年 3 月 10 日
10	中金基金管理有限公司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 年 3 月 10 日
11	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书(草案)反馈回复稿	中国证监会规定媒介	2023 年 3 月 10 日
12	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 年 3 月 11 日
13	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 年 3 月 31 日
14	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 年 3 月 31 日
15	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 年 3 月 31 日
16	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 年 3 月 31 日
17	中金基金管理有限公司关于中金普洛	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 1 日

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
	斯 REIT 取得基金变更注册相关批复的公告		
18	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书(草案)	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 18 日
19	招募说明书附件五、财务顾问报告	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 18 日
20	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 年 4 月 18 日
21	招募说明书附件一、原始权益人及其控股股东和实际控制人的承诺函、外部管理机构的承诺函	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 18 日
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合同(草案)	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 18 日
23	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 年 4 月 18 日
24	招募说明书附件六/1、普洛斯青岛前湾港国际物流园项目估价报告	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 18 日
25	招募说明书附件六/2、普洛斯江门鹤山物流园项目估价报告	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 18 日
26	招募说明书附件四、尽职调查报告	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 18 日
27	招募说明书附件三、基金可供分配金额测算报告及审核报告	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 18 日
28	招募说明书附件二、基础设施项目最近三年的财务报告及审计报告	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 18 日
29	招募说明书附件六/3、普洛斯(重庆)城市配送物流中心项目估价报告	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 18 日
30	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 年 4 月 18 日
31	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 年 4 月 19 日
32	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 年 4 月 20 日
33	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 年 4 月 21 日
34	中金基金管理有限公司旗下基金 2023 年第 1 季度报告提示性公告	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 21 日
35	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施	中国证监会规定媒介	2023 年 4 月 25 日

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
	证券投资基金关于召开 2023 年一季度业绩说明会的公告		
36	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 年 5 月 18 日
37	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 年 5 月 19 日
38	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 年 5 月 19 日
39	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 年 5 月 19 日
40	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 年 5 月 19 日
41	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 年 5 月 19 日
42	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 年 5 月 19 日
43	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相关基金合同及招募说明书提示性公告	中国证监会规定媒介	2023 年 5 月 19 日
44	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 年 6 月 3 日
45	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 年 6 月 2 日
46	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 年 6 月 3 日
47	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 年 6 月 7 日
48	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 年 6 月 8 日
49	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 年 6 月 8 日
50	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 年 6 月 10 日
51	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 年 6 月 12 日

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
52	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 年 6 月 13 日
53	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 年 6 月 13 日
54	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 年 6 月 14 日
55	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提示性公告	中国证监会规定媒介	2023 年 6 月 16 日
56	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金交易情况提示公告	中国证监会规定媒介	2023 年 7 月 7 日
57	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金停复牌、在基金通平台暂停转让及交易情况提示公告	中国证监会规定媒介	2023 年 7 月 11 日
58	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 2 季度报告	中国证监会规定媒介	2023 年 7 月 21 日
59	中金基金管理有限公司旗下基金 2023 年第 2 季度报告提示性公告	中国证监会规定媒介	2023 年 7 月 21 日
60	关于召开中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年二季度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2023 年 7 月 22 日
61	中金基金管理有限公司关于公司股东运用自有资金投资公司旗下权益类公募基金的公告	中国证监会规定媒介	2023 年 8 月 24 日
62	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 年第二次分红公告	中国证监会规定媒介	2023 年 8 月 31 日
63	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	中国证监会规定媒介	2023 年 8 月 31 日
64	中金基金管理有限公司旗下基金 2023 年中期报告提示性公告	中国证监会规定媒介	2023 年 8 月 31 日
65	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于份额持有人权益变动的提示性公告	中国证监会规定媒介	2023 年 9 月 12 日
66	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 3 季度报告	中国证监会规定媒介	2023 年 10 月 25 日
67	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交割审计	中国证监会规定媒介	2023 年 10 月 25 日

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
	情况的公告		
68	中金基金管理有限公司旗下基金 2023 年第 3 季度报告提示性公告	中国证监会规定媒介	2023 年 10 月 25 日
69	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 2023 年第三季度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2023 年 11 月 15 日
70	中金基金管理有限公司关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	中国证监会规定媒介	2023 年 11 月 24 日
71	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 2022 年度第一次扩募份额解除限售的公告	中国证监会规定媒介	2023 年 12 月 2 日
72	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 2022 年度第一次扩募份额解除限售的公告	中国证监会规定媒介	2023 年 12 月 8 日
73	关于举办中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金投资者开放日活动的公告	中国证监会规定媒介	2023 年 12 月 12 日
74	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 年第三次分红公告	中国证监会规定媒介	2023 年 12 月 16 日
75	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 2022 年度第一次扩募份额解除限售的公告	中国证监会规定媒介	2023 年 12 月 16 日
76	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人管理层出资增持基金份额计划的公告	中国证监会规定媒介	2023 年 12 月 16 日

§16 影响投资者决策的其他重要信息

截至 2023 年 12 月 31 日，本基金穿透持有的基础设施项目相关信息如下：

单位：人民币元

序号	资产名称	币种	项目公司形成/ 购买资产时间	基金购买资产时 间 ¹	初始成本 ²	采用公允价值法 计量的账面价值 ³	采用成本法计量 的账面价值 ⁴	基金购买资产的 投资成本	基金购买资产的 成本账面价值 ⁵	所在区域	所在城市
1	北京普洛斯空港物流 发展有限公司	人民币	2005/4/11	2021/6/9	565,858,769.50	2,045,000,000.00	1,890,658,886.70	2,356,622,196.99	2,076,238,367.24	北京市	北京市 (直辖市)
2	普洛斯(广州)保税 仓储有限公司	人民币	2004/11/16	2021/6/9	107,819,624.01	207,000,000.00	155,062,618.02	459,151,678.78	191,023,794.80	广东省	广州市 (省会城市)
3	广州普洛斯仓储设施 管理有限公司	人民币	2005/10/20	2021/6/9	299,197,175.13	908,000,000.00	789,611,861.14	685,253,749.61	866,481,300.10	广东省	广州市 (省会城市)
4	佛山市顺德区普顺物 流园开发有限公司	人民币	2007/2/14	2021/6/9	241,879,449.48	616,000,000.00	513,636,497.81	635,826,486.75	571,381,795.47	广东省	佛山市
5	苏州普洛斯望亭物流 园开发有限公司	人民币	2007/6/13	2021/6/9	247,811,303.39	519,000,000.00	441,312,609.79	587,957,303.77	493,754,575.75	江苏省	苏州市
6	昆山普淀仓储有限公 司	人民币	2008/10/6	2021/6/9	477,181,987.67	1,003,000,000.00	919,604,296.16	1,108,261,695.88	1,008,481,393.19	江苏省	昆山市

序号	资产名称	币种	项目公司形成/购买资产时间	基金购买资产时间 ¹	初始成本 ²	采用公允价值法计量的账面价值 ³	采用成本法计量的账面价值 ⁴	基金购买资产的投资成本	基金购买资产的成本账面价值 ⁵	所在区域	所在城市
7	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	人民币	2006/6/27	2023/6/7	335,774,493.39	562,000,000.00	547,443,551.93	728,571,564.41	-	山东省	青岛市（计划单列市）
8	鹤山普洛斯物流园有限公司	人民币	2014/6/4	2023/6/7	390,079,142.38	511,000,000.00	499,713,271.06	583,193,261.21	-	广东省	江门市
9	重庆普南仓储服务有限公司	人民币	2011/11/15	2023/6/7	581,089,515.14	499,000,000.00	482,984,905.64	541,974,968.04	-	重庆市	重庆市（直辖市）
	汇总				3,246,691,460.09	6,870,000,000.00	6,240,028,498.25	7,686,812,905.44	5,207,361,226.55		

注：

- 1、本基金购买基础设施项目的交割日
- 2、基础设施项目形成或购买资产成本
- 3、基础设施项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2023 年 12 月 31 日，基础设施项目的账面价值合计为 6,870,000,000.00 元
- 4、本基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2023 年 12 月 31 日，投资性房地产的账面价值合计为 6,240,028,498.25 元
- 5、截至 2021 年 12 月 31 日，基金合并报表记载的基础设施项目投资性房地产账面值
- 6、报告期为 2023 年

§17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

17.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

17.3 查阅方式

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

投资者对本报告书如有疑问，可咨询基金管理人中金基金管理有限公司。

咨询电话：（86）010-63211122 400-868-1166

传真：（86）010-66159121

中金基金管理有限公司

2024年3月29日