

中金普洛斯仓储物流封闭式
基础设施证券投资基金
2025 年第 4 季度报告

2025 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

报告送出日期：2026 年 1 月 22 日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

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 2026 年 1 月 21 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§ 2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

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）
基金代码	508056
前端交易代码	508056
基金运作方式	契约型封闭式
首次募集基金合同生效日	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不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产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，提升不动产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，并争取提升不动产项目价值。
投资策略	（一）不动产项目投资策略。 1、初始基金资产投资策略。2、2022 年度第一次扩募资产投资策略。3、运营管理策略。4、资产收购策略。5、更新改造策略。6、出售及处置策略。7、对外借款策略。 （二）债券及货币市场工具的投资策略。
风险收益特征	本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs）（或简称不动产基金），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不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	（一）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； （二）本基金收益分配方式为现金分红； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管

	人协商一致,可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则,不需召开基金份额持有人大会。
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
运营管理机构	普洛斯投资(上海)有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称: 普洛斯北京空港物流园

项目公司名称	北京普洛斯空港物流发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯北京空港物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务,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。
不动产项目地理位置	北京市顺义区顺畅大道 15 号、16 号

不动产项目名称: 普洛斯通州光机电物流园

项目公司名称	北京普洛斯空港物流发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯通州光机电物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务,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。
不动产项目地理位置	北京市通州区兴光二街 2 号

不动产项目名称: 普洛斯广州保税物流园

项目公司名称	普洛斯(广州)保税仓储有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯广州保税物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务,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。
不动产项目地理位置	广东省广州经济技术开发区保盈西路 12 号、5 号

不动产项目名称: 普洛斯增城物流园

项目公司名称	广州普洛斯仓储设施管理有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯增城物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务,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。
不动产项目地理位置	广东省广州市增城区荔新九路 1 号

不动产资产项目名称: 普洛斯顺德物流园

项目公司名称	佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯顺德物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务,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。
不动产项目地理位置	广东省佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号

不动产项目名称：苏州望亭普洛斯物流园

项目公司名称	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	苏州望亭普洛斯物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务,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。
不动产项目地理位置	江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路 68、75 号

不动产项目名称：普洛斯淀山湖物流园

不动产项目公司名称	昆山普淀仓储有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯淀山湖物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务,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。
不动产项目地理位置	江苏省苏州市昆山市淀山镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号

不动产项目名称：普洛斯青岛前湾港国际物流园

项目公司名称	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯青岛前湾港国际物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务,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。
不动产项目地理位置	青岛市前湾保税港区内月湾路 5 号、7 号、8 号

不动产项目名称：普洛斯江门鹤山物流园

项目公司名称	鹤山普洛斯物流园有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯江门鹤山物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务,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。
不动产项目地理位置	广东省江门市鹤山沙坪街道汇通路 2 号、6 号

不动产项目名称：普洛斯（重庆）城市配送物流中心

项目公司名称	重庆普南仓储服务有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯（重庆）城市配送物流中心为客户提供仓储物流不动产相关的服务，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。
不动产项目地理位置	重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

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

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

2.4 基金管理人和运营管理机构

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

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	兴业银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	兴业银行股份有限公司
注册地址	福建省福州市台江区江滨	北京市朝阳区建国门外大	福建省福州市台江区江

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
	中大道 398 号兴业银行大厦	街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	滨中大道 398 号兴业银行大厦
办公地址	上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	上海市浦东新区银城路 167 号 4 楼
邮政编码	200120	100004	200120
法定代表人	吕家进	陈亮	吕家进

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）
1.本期收入	105,018,552.04
2.本期净利润	-1,804,952.07
3.本期经营活动产生的现金流量净额	53,595,488.14
4.本期现金流分派率（%）	1.38
5.年化现金流分派率（%）	5.38

注：

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

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	86,649,219.38	0.0447	-
本年累计	337,472,828.59	0.1741	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	167,718,418.04	0.0865	-
本年累计	430,470,192.84	0.2221	-

注：本年累计的实际分配金额中 88,133,071.26 元为上年度公告但在本年内实施的收益分配金额

3.3.3 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	-1,804,952.07	-
本期折旧和摊销	83,603,357.08	-
本期利息支出	2,991,733.11	-
本期所得税费用	-20,025,175.21	-
本期税息折旧及摊销前利润	64,764,962.91	-

调增项		
1-其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	31,212,840.47	-
2-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	5,197,241.62	-
调减项		
1-当期购买不动产项目等资本性支出	-5,158,181.47	-
2-支付的利息及所得税费用	-5,102,731.15	-
3-应收和应付项目的变动项	-4,264,913.00	
本期可供分配金额	86,649,219.38	-

注：设置未来合理相关支出预留调整项的原因及其使用情况详见 3.3.5

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

本基金未来合理相关支出预留主要考虑预留未来资本性支出和经营性负债。原因：1、资本性支出预留，主要系本基金结合底层资产发展规划与项目实施周期，预留足额资金以避免临时性资金缺口，保障资本性项目按计划稳步推进；2、经营性负债（应付管理人报酬、应付账款等）预留，主要系经营性负债为本基金刚性支付需求，通过预留经营性负债可确保本基金资金储备能够满足日常运营的连续性支付要求，防范流动性风险，保障经营活动平稳有序开展。

上年未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异未超过 10%。

3.4 报告期内不动产基金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 1,647,127.52 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 290,670.32 元，基金托管人的托管费计提金额 193,779.60 元。运营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 15,850,094.42 元。

基金管理人、基金托管人和资产支持证券托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构的费用收取依据详见本基金招募说明书及其更新“第二十三部分基金的费用与税收”。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金持有的不动产项目组合由 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及普洛斯（重庆）城市配送物流中心，建筑面积合计约 1,156,620.02 平方米。

前述项目中，本基金运营收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计运营收入或者现金流 10% 以上的不动产项目（即“重要不动产项目”）共有 5 个，具体为普洛斯北京空港物流园、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。

普洛斯北京空港物流园自 2007-2012 年建成。根据仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司和普洛斯投资（上海）有限公司提供资料（下同），本期北京空港物流园周边未发现形成显著竞争的新增项目。

普洛斯增城物流园自 2011-2014 年建成。本期普洛斯增城物流园周边未发现形成显著竞争的新增项目。

普洛斯顺德物流园自 2009-2017 年建成。本期普洛斯顺德物流园周边新增竞争性项目众杰智能仓储物流园，该项目距离普洛斯顺德物流园约 40 公里，总建筑面积约 40 万平方米。截至报告披露日，该项目已由某跨境电商租户整租，前述项目暂未对不动产项目运营产生重大影响。

苏州望亭普洛斯物流园自 2009-2017 年建成。本期苏州望亭普洛斯物流园周边新增竞争性项目御惠望亭物流中心，该项目距离苏州望亭普洛斯物流园约 2 公里，总建筑面积约 5 万平方米。与新增的竞争性项目相比，苏州望亭普洛斯物流园采用单层库设计规格，空间利用效率高。截至报告披露日，不动产项目经营稳定，上述项目暂未对不动产项目运营产生重大影响。

普洛斯淀山湖物流园自 2011-2015 年建成。本期普洛斯淀山湖物流园周边未发现形成显著竞争的新增项目。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）/报告期末	同比（%）
----	------	-------------	------	--	--	-------

					(2024 年 12 月 31 日)	
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	1,163,212.20	1,163,212.20	0.00
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	1,041,550.56	1,004,658.37	3.67
3	期末出租率	注 3	百分比	89.54	86.37	3.17
4	期末租金单价水平	注 4	元/平方米/月	33.07	35.74	-7.48
5	期末剩余租期情况	注 5	天	389.71	546.98	-28.75
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	100.91	99.70	1.21

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

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：普洛斯北京空港物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	128,061.00	128,061.00	0.00
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	123,000.73	114,871.05	7.08
3	期末出租率	注 3	百分比	96.05	89.70	6.35
4	期末租金单价水平	注 4	元/平方米/月	66.02	71.82	-8.08
5	期末剩余租期情况	注 5	天	368.36	445.57	-17.33
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	100.48	101.17	-0.69

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

不动产项目名称：普洛斯增城物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）/报告	上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）/报告期末	同比（%）
----	------	-------------	------	--	--	-------

				期末（2025 年 12 月 31 日）	（2024 年 12 月 31 日）	
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	112,757.00	112,757.00	0.00
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	112,757.00	95,408.83	18.18
3	期末出租率	注 3	百分比	100.00	84.61	15.39
4	期末租金单价水平	注 4	元/平方米/月	40.50	43.98	-7.91
5	期末剩余租期情况	注 5	天	563.14	608.56	-7.46
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	104.43	94.66	9.77

注：注 1-6 详见 4.1.2

不动产项目名称：普洛斯顺德物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	106,737.00	106,737.00	0.00
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	103,840.70	106,737.00	-2.71
3	期末出租率	注 3	百分比	97.29	100.00	-2.71
4	期末租金单价水平	注 4	元/平方米/月	36.88	40.96	-9.96
5	期末剩余租期情况	注 5	天	206.58	308.51	-33.04
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	99.40	99.87	-0.47

注：注 1-6 详见 4.1.2

不动产项目名称：苏州望亭普洛斯物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	94,434.00	94,434.00	0.00
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	94,434.00	94,434.00	0.00
3	期末出租率	注 3	百分比	100.00	100.00	0.00
4	期末租金单价水平	注 4	元/平方米/月	36.30	34.71	4.59
5	期末剩余租期情况	注 5	天	721.23	1,047.54	-31.15
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	100.00	100.10	-0.10

注：注 1-6 详见 4.1.2

不动产项目名称：普洛斯淀山湖物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	181,223.00	181,223.00	0.00
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	132,557.75	149,319.24	-11.23
3	期末出租率	注 3	百分比	73.15	82.40	-9.25
4	期末租金单价水平	注 4	元/平方米/月	24.96	29.67	-15.87
5	期末剩余租期情况	注 5	天	179.31	511.68	-64.96
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	101.79	98.42	3.37

注：注 1-6 详见 4.1.2

4.1.4 其他运营情况说明

本基金持有 10 个仓储物流园，分布于京津冀、长三角、环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈，建筑面积合计约 1,156,620.02 平方米。不动产项目整体经营平稳，截至 2025 年 12 月 31 日，时点平均出租率为 89.54%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后出租率为 90.04%，期末合同租金及物业管理服务费（不含税）有效平均租金单价为 33.07 元/平方米/月，租金收缴率 100.91%。不动产项目租户结构稳定，签约租户约 80 家，行业构成主要为第三方物流、快递快运、零售电商、医药及医疗设备和其他等。本报告期内，不动产项目前五大租户租金及物业管理服务费收入为 2,575.48 万元，占全部租金及物业管理服务费收入的比例约为 24.69%。

前五大租户租金及物业管理服务费收入情况和占比情况

租户	租金及物业管理服务费收入（万元）	占全部租金及物业管理服务费收入的比例（%）
租户 1	634.20	6.08
租户 2	608.85	5.83
租户 3	533.78	5.12
租户 4	412.83	3.96
租户 5	385.82	3.70
合计	2,575.48	24.69

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目出租率指标具体为：普洛斯北京空港物流园为 96.05%、普洛斯通州光机电物流园为 80.38%、普洛斯广州保税物流园为 100.00%、普洛斯增城物流园为 100.00%、普洛斯顺德物流园为 97.29%、苏州望亭普洛斯物流园为 100.00%、普洛斯淀山湖物流园为 73.15%、普洛斯青岛前湾港国际物流园为 99.65%、普洛斯江门鹤山物流园为 64.59%、普洛斯

（重庆）城市配送物流中心为 92.86%。

本报告期内，本基金通过实施差异化定价租赁策略，有效挖掘市场需求，不动产项目整体期末出租率同比持续提升，同比增长 3.17 个百分点，四个季度平均期末同比增长 4.62 个百分点，全年取得“量稳价调”的阶段性成果。除了整体市场需求延续修复态势，基金管理人与运营管理机构紧密协作，基于市场供需关系变化灵活调整租赁策略，主动深挖市场需求，提前布局规划，以应对未来市场波动的潜在风险。

受限于宏观经济和外贸环境的不确定性，全国及不动产项目所属的仓储物流租赁市场，仍然面临租金调整压力，部分园区在换租期间可能出现出租率的短期波动。本期内，珠三角地区新增供应持续放量，不同区域内的项目租赁表现加速分化：核心区域如广州市因消费驱动的产业租赁需求支撑充足，普洛斯增城物流园运营表现相对稳健；城市群外围及部分二线城市的租赁活跃度自高位逐步回落，普洛斯顺德物流园和普洛斯江门鹤山物流园未来可租赁面积的去化节奏或将延后，前述项目所属区域持续释放的可租赁面积预计对租金施加下行压力。

除前述区域市场因素外，普洛斯通州光机电物流园和普洛斯淀山湖物流园项目出租率波动主要系租约到期换租所致，目前的空置面积为引入长期稳定的租户提供了调整机遇，运营管理机构在锁定核心需求、重点推进长期租约的同时，通过新签灵活短期租约补充空置期收入，双轨并行以保障现金流平稳。

本基金原始权益人普洛斯中国在不动产建设领域深耕多年，服务于包括电商、物流、零售、服装等主流行业在内的高质量产业客户，未来租户储备相对充足，运营管理机构将积极协调总部资源持续提升资产运营水平，以应对市场挑战并把握增长机遇。

本基金持有的上述不动产项目分布于 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。基金管理人及运营管理机构将持续主动管理，通过改造提升园区硬件和完善客户服务，持续为园区引入优质企业，增加租户组合的分散度，优化租约期限，力争业绩达成预期。

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

（1）经营风险

仓储物流行业的经营风险包括因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致不动产项目无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。不动产项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

(2) 行业风险

仓储物流行业的行业风险包括宏观经济环境变化可能导致的行业风险、城市规划及不动产项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险、相关政策法规发生变化的风险、行业竞争加剧的风险等。

近期，全球关税政策频繁调整，国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素。关税调整潜在影响了仓储物流行业国际贸易相关租户的运营成本、市场需求和供应链布局，可能对不动产项目的运营产生影响。

(3) 周期性风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，而周期性的经济运行表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

其他相关风险详见本基金招募说明书更新“第八部分风险揭示”。

4.2 不动产项目公司运营财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

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

序号	科目名称	报告期金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	6,998,128,095.35	7,114,655,056.55	-1.64
2	总负债	4,849,367,294.02	4,826,019,888.45	0.48
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	104,346,131.25	109,528,679.57	-4.73
2	营业成本/费用	21,318,585.24	20,738,632.57	2.80
3	EBITDA	67,601,156.86	71,322,514.68	-5.22

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

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

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	同比（%）
主要资产科目				

1	投资性房地产	6,650,562,203.03	6,635,500,000.00	0.23
主要负债科目				
1	长期借款	3,522,945,757.38	3,522,945,757.38	0.00
2	递延所得税负债	1,088,821,563.58	1,089,924,420.67	-0.10

注：1、主要资产科目指占期末总资产 10%以上的资产科目，主要负债科目指占期末总负债 10%以上的负债科目，下同。2、采用公允价值计量的投资性房地产账面价值根据截至 2024 年 12 月 31 日的年度评估报告确定，下同。

项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	构成	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	同比 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	2,014,879,726.27	2,012,300,000.00	0.13
主要负债科目				
1	长期借款	1,167,484,840.02	1,167,484,840.02	0.00
2	递延所得税负债	428,049,518.24	428,049,518.24	0.00

项目公司名称：广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	构成	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	同比 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	879,653,669.02	878,300,000.00	0.15
主要负债科目				
1	长期借款	406,202,515.26	406,202,515.26	0.00
2	递延所得税负债	171,706,849.23	171,690,462.23	0.01
3	其他应付款	110,092,369.51	111,335,177.81	-1.12

项目公司名称：佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司

序号	构成	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	同比 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	612,423,855.00	612,000,000.00	0.07
主要负债科目				
1	长期借款	335,121,782.43	335,121,782.43	0.00
2	递延所得税负债	115,367,433.84	115,367,433.84	0.00

项目公司名称：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

序号	构成	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	同比 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	521,485,756.74	521,100,000.00	0.07

2	货币资金	60,033,173.04	63,602,266.37	-5.61
主要负债科目				
1	长期借款	237,144,990.29	237,144,990.29	0.00
2	递延所得税负债	90,717,561.31	90,321,210.50	0.44

项目公司名称：昆山普淀仓储有限公司

序号	构成	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	同比 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	927,028,892.72	926,900,000.00	0.01
主要负债科目				
1	长期借款	464,691,468.42	464,691,468.42	0.00
2	递延所得税负债	144,793,510.16	144,980,568.16	-0.13

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

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

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）		金额同比 (%)
		金额（元）	占该项目总收入比例 (%)	金额（元）	占该项目总收入比例 (%)	
1	租金及物业管理 服务费收入	104,346,131.25	100.00	109,478,233.75	99.95	-4.69
2	其他收入	-	-	50,445.82	0.05	-100.00
3	营业收入合计	104,346,131.25	100.00	109,528,679.57	100.00	-4.73

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

项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）		金额同比 (%)
		金额（元）	占该项目总收入比例 (%)	金额（元）	占该项目总收入比例 (%)	

1	租金及物业管理 服务费收入	29,673,835.65	100.00	31,334,497.41	100.00	-5.30
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	29,673,835.65	100.00	31,334,497.41	100.00	-5.30

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

项目公司名称：广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）		金额同比 （%）
		金额（元）	占该项目 总收入 比例 （%）	金额（元）	占该项目 总收入 比例 （%）	
1	租金及物业管理 服务费收入	13,324,650.89	100.00	12,307,109.81	100.00	8.27
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	13,324,650.89	100.00	12,307,109.81	100.00	8.27

项目公司名称：佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）		金额同比 （%）
		金额（元）	占该项目 总收入 比例 （%）	金额（元）	占该项目 总收入 比例 （%）	
1	租金及物业管理 服务费收入	11,098,466.75	100.00	13,773,331.12	100.00	-19.42
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	11,098,466.75	100.00	13,773,331.12	100.00	-19.42

项目公司名称：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）	金额同比 （%）
----	----	--	---	-------------

		金额（元）	占该 项目总收 入比例 （%）	金额（元）	占该 项目总收 入比例 （%）	
1	租金及物业管理 服务费收入	10,116,933.05	100.00	9,810,015.97	100.00	3.13
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	10,116,933.05	100.00	9,810,015.97	100.00	3.13

项目公司名称：昆山普淀仓储有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）		金额同比 （%）
		金额（元）	占该 项目总收 入比例 （%）	金额（元）	占该 项目总收 入比例 （%）	
1	租金及物业管理 服务费收入	12,288,733.23	100.00	13,296,937.17	100.00	-7.58
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	12,288,733.23	100.00	13,296,937.17	100.00	-7.58

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

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

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）		金额同 比 （%）
		金额（元）	占该 项目总 成本比例 （%）	金额（元）	占该 项目总 成本比例 （%）	
1	物业服务费	6,343,242.52	29.75	6,364,154.85	30.69	-0.33
2	税金及附加	13,669,147.06	64.12	14,281,435.47	68.86	-4.29
3	其他成本费用	1,306,195.66	6.13	93,042.25	0.45	1,303.87
4	营业成本/费用 合计	21,318,585.24	100.00	20,738,632.57	100.00	2.80

注：1、不动产项目营业成本构成项目无折旧费用，主要原因是不动产项目公司对投资性房地产采

用公允价值核算，无需计提折旧。2、其他成本费用主要为代收公共事业费，按照准则要求以收入和支出净额列报。但因收缴和支付存在时间差异，故其他成本费用同比波动较大，下同。

项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业服务费	1,280,309.28	30.19	1,193,921.52	29.37	7.24
2	税金及附加	3,486,772.46	82.22	3,348,069.74	82.38	4.14
3	其他成本费用	-526,377.71	-12.41	-477,574.10	-11.75	10.22
4	营业成本/费用合计	4,240,704.03	100.00	4,064,417.16	100.00	4.34

注：其他成本费用同比变化情况详见 4.2.4 注 2，下同

项目公司名称：广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业服务费	644,841.85	31.99	560,276.75	26.19	15.09
2	税金及附加	1,327,410.94	65.87	1,469,417.37	68.68	-9.66
3	其他成本费用	43,224.65	2.14	109,669.44	5.13	-60.59
4	营业成本/费用合计	2,015,477.44	100.00	2,139,363.56	100.00	-5.79

项目公司名称：佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业服务费	564,523.04	29.10	635,040.00	28.13	-11.10
2	税金及附加	1,300,842.81	67.06	1,586,782.26	70.28	-18.02
3	其他成本费用	74,549.25	3.84	35,956.36	1.59	107.33

4	营业成本/费用合计	1,939,915.10	100.00	2,257,778.62	100.00	-14.08
---	-----------	--------------	--------	--------------	--------	--------

项目公司名称：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业服务费	533,401.17	33.08	528,224.99	28.00	0.98
2	税金及附加	1,091,924.42	67.71	1,139,262.65	60.40	-4.16
3	其他成本费用	-12,756.33	-0.79	218,765.67	11.60	-105.83
4	营业成本/费用合计	1,612,569.26	100.00	1,886,253.31	100.00	-14.51

项目公司名称：昆山普淀仓储有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业服务费	903,388.64	21.46	964,664.72	34.84	-6.35
2	税金及附加	1,777,295.31	42.21	1,787,096.18	64.53	-0.55
3	其他成本费用	1,529,603.44	36.33	17,459.87	0.63	8,660.68
4	营业成本/费用合计	4,210,287.39	100.00	2,769,220.77	100.00	52.04

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本}) / \text{营业收入}$	%	92.67	94.10
2	息税折旧摊销前利润率	$\text{不动产项目息税折旧摊销前利润} / \text{营业收入}$	%	64.79	65.12

注：上表所述不动产项目息税折旧摊销前利润为不动产项目财务业绩指标，3.3.3 本期可供分配金额计算过程中本报告期息税折旧及摊销前利润为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本}) / \text{营业收入}$	%	97.46	97.71
2	息税折旧摊销前利润率	$\text{不动产项目息税折旧摊销前利润} / \text{营业收入}$	%	68.85	75.88

项目公司名称：广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本}) / \text{营业收入}$	%	94.84	94.56
2	息税折旧摊销前利润率	$\text{不动产项目息税折旧摊销前利润} / \text{营业收入}$	%	69.07	40.12

项目公司名称：佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本}) / \text{营业收入}$	%	94.24	95.13
2	息税折旧摊销前利润率	$\text{不动产项目息税折旧摊销前利润} / \text{营业收入}$	%	69.52	72.24

项目公司名称：苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本}) / \text{营业收入}$	%	94.85	92.39
2	息税折旧摊销前利润率	$\text{不动产项目息税折旧摊销前利润} / \text{营业收入}$	%	71.75	68.24

项目公司名称：昆山普淀仓储有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本}) / \text{营业收入}$	%	80.20	92.61
2	息税折旧摊销前利润率	$\text{不动产项目息税折旧摊销前利润} / \text{营业收入}$	%	46.54	62.33

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

不动产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，不动产项目相关收入均归集至监督账户。基金管理人已全面接管不动产项目公司所有银行账户及资金，确保所有账户及资金统一纳入基金管理人和基金托管人的监管范围。本报告期不动产项目公司收入归集总金额 123,732,055.07 元，对外支出总金额 67,987,536.19 元。上年同期不动产项目公司收入归集总金额 153,860,992.48 元，对外支出总金额 61,765,755.37 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

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

4.3.3 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 说明

本报告期内，本基金不存在影响未来项目正常现金流的重大情况。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	2,765,982.58	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	2,765,982.58	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

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

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

截至本报告期末，原始权益人普洛斯中国控股有限公司累计已使用回收资金数额合计 116,590 万元，净回收资金使用率 90.86%，剩余暂未使用资金合计约 11,734 万元。已使用资金全部用于普洛斯盐田四期项目、普洛斯深圳龙华物流园、普洛斯临港奉贤南物流园等不动产项目的投资，本报告期末新增投放金额，剩余回收资金后续将根据项目建设进度用于不动产项目投资。原始权益人普洛斯中国控股有限公司依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况，回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§ 7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
刘立宇	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	13 年	曾参与中云信顺义数据中心、万国数据北京十三号数据中心、以及 TCL 控股等项目的投资工作，涵盖数据中心、产业园区、仓储物流等不动产类型。	刘立宇先生，工学硕士，特许金融分析师（CFA），历任中投发展有限责任公司产品管理部工程管理专员、战略投资部高级分析师、投资主管；西安嘉仁投资管理有限公司投资部投资经理、高级投资经理；天津磐茂企业管理合伙企业(有限合伙)不动产投资部投资经理、投资副总裁；现任中金基金管理有限公司创新投资部负责人、基金经理。
郭瑜	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	15 年	曾负责安博中国嘉兴物流中心、安博上海青浦配送中心以及安博上海九亭物流中心等十余个物流仓储园区的财务报告和财务分析工作，主要涵盖仓储物流不动产类型。	郭瑜女士，工商管理学硕士，历任毕马威华振会计师事务所(上海分所)审计员；安博(中国)管理有限公司高级会计；上海城市地产投资控股有限公司高级经理；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基金经理。
陈茸茸	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	11 年	曾负责中信资本仓储物流基金上海、南京等核心城市的仓储物流园运营管理工作，参与不动产停车场基金虹桥机场停车楼等多个	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

					停车场的财务分析工作，主要涵盖仓储物流、停车场等不动产类型。	基金经理。
--	--	--	--	--	--------------------------------	-------

注：1、不动产项目运营或投资管理年限根据基金经理参与不动产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。

§ 8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	1,938,268,684.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	1,938,268,684.00

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	-
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	-
报告期期末持有的本不动产基金份额占基金总份额比例（%）	-

§ 10 影响投资者决策的其他重要信息

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金穿透持有的不动产项目公司相关信息如下：

单位：元

序号	项目公司	币种	项目公司形成/	基金购买项目公司时间 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	基金购买项目公司的投资成本	基金购买项目公司的成本账面价值 ⁵	所在区域	所在城市
			购买资产时间								
1	北京普洛斯空港物流发展有限公司	人民币	2005/4/11	2021/6/9	565,858,769.50	2,012,300,000.00	1,710,275,364.01	2,356,622,196.99	2,076,238,367.24	北京市	北京市（直辖市）
2	普洛斯（广州）保税仓储有限公司	人民币	2004/11/16	2021/6/9	107,819,624.01	203,800,000.00	119,283,839.73	459,151,678.78	191,023,794.80	广东省	广州市（省会城市）
3	广州普洛斯仓储设施管理有限公司	人民币	2005/10/20	2021/6/9	299,197,175.13	878,300,000.00	713,773,292.33	685,253,749.61	866,481,300.10	广东省	广州市（省会城市）
4	佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	人民币	2007/2/14	2021/6/9	241,879,449.48	612,000,000.00	456,651,364.20	635,826,486.75	571,381,795.47	广东省	佛山市
5	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	人民币	2007/6/13	2021/6/9	247,811,303.39	521,100,000.00	390,509,721.34	587,957,303.77	493,754,575.75	江苏省	苏州市
6	昆山普淀仓储有限公司	人民币	2008/10/6	2021/6/9	477,181,987.67	926,900,000.00	831,321,177.75	1,108,261,695.88	1,008,481,393.19	江苏省	昆山市

7	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	人民币	2006/6/27	2023/6/7	335,774,493.39	525,800,000.00	496,905,033.15	728,571,564.41	-	山东省	青岛市（计划单列市）
8	鹤山普洛斯物流园有限公司	人民币	2014/6/4	2023/6/7	390,079,142.38	505,500,000.00	459,095,614.69	583,193,261.21	-	广东省	江门市
9	重庆普南仓储服务有限公司	人民币	2011/11/15	2023/6/7	581,089,515.14	449,800,000.00	419,176,813.43	541,974,968.04	-	重庆市	重庆市（直辖市）
	汇总				3,246,691,460.09	6,635,500,000.00	5,596,992,220.63	7,686,812,905.44	5,207,361,226.55		

注：1、本基金购买不动产项目公司的交割日

2、不动产项目公司形成或购买资产成本

3、不动产项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2024 年 12 月 31 日，不动产项目公司的账面价值合计为 6,635,500,000.00 元

4、本基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2025 年 12 月 31 日，投资性房地产的账面价值合计为 5,596,992,220.63 元

5、截至 2021 年 12 月 31 日，基金合并报表记载的不动产项目公司投资性房地产账面值

6、报告期为 2025 年第 4 季度

§ 11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

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

11.2 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。

11.3 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，可咨询本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

2026 年 1 月 22 日