

中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券
投资基金
2024 年中期报告

2024 年 6 月 30 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

送出日期：2024 年 08 月 31 日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2024 年 08 月 30 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 01 月 01 日起至 2024 年 06 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§2 基金简介	5
2.1 基金产品基本情况	5
2.2 基础设施项目基本情况说明	6
2.3 基金管理人和基金托管人	8
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	8
2.5 信息披露方式	8
2.6 其他相关资料	8
§3 主要财务指标和基金收益分配情况	10
3.1 主要会计数据和财务指标	10
3.2 其他财务指标	10
3.3 基金收益分配情况	10
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	12
§4 基础设施项目运营情况	13
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	13
4.2 基础设施项目所属行业情况	13
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	15
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	16
4.5 基础设施项目公司经营现金流	17
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	19
4.7 基础设施项目投资情况	19
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	19
4.9 基础设施项目相关保险的情况	20
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	20
4.11 其他需要说明的情况	21
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	22
5.1 报告期末基金的资产组合情况	22
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	22
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	22
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	22
5.5 投资组合报告附注	22
5.6 报告期末其他各项资产构成	22
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	22
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	22
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	23
§6 管理人报告	24

6.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	24
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明.....	25
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.....	25
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析.....	26
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明.....	26
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望.....	27
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施.....	28
§7 托管人报告.....	29
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明.....	29
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.....	29
7.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见.....	29
§8 中期财务报告（未经审计）.....	30
8.1 资产负债表.....	30
8.2 利润表.....	33
8.3 现金流量表.....	35
8.4 所有者权益变动表.....	37
8.5 报表附注.....	41
§9 基金份额持有人信息.....	72
9.1 基金份额持有人户数及持有人结构.....	72
9.2 基金前十名流通份额持有人.....	72
9.3 基金前十名非流通份额持有人.....	73
9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	74
§10 基金份额变动情况.....	74
§11 重大事件揭示.....	75
11.1 基金份额持有人大会决议.....	75
11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动.....	75
11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼.....	75
11.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额.....	75
11.5 基金投资策略的改变.....	75
11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况.....	75
11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况.....	76
11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况.....	76
11.9 其他重大事件.....	76
§12 影响投资者决策的其他重要信息.....	78
§13 备查文件目录.....	80
13.1 备查文件目录.....	80
13.2 存放地点.....	80
13.3 查阅方式.....	80

§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	2021 年 06 月 21 日
投资目标	本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。
投资策略	（一）基础设施项目投资策略。 1、初始基金资产投资策略。2、2022 年度第一次扩募资产投资策略。3、运营管理策略。4、资产收购策略。5、更新改造策略。6、出售及处置策略。7、对外借款策略。 （二）债券及货币市场工具的投资策略。
业绩比较基准	不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得仓储物流基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	（一）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； （二）本基金收益分配方式为现金分红； （三）每一基金份额享有同等分配权；

	(四) 法律法规或监管机关另有规定的, 从其规定。在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下, 基金管理人经与基金托管人协商一致, 可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则, 不需召开基金份额持有人大会。
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
外部管理机构	普洛斯投资(上海)有限公司

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称: 普洛斯北京空港物流园

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

基础设施项目名称: 普洛斯通州光机电物流园

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

基础设施项目名称: 普洛斯广州保税物流园

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

基础设施项目名称: 普洛斯增城物流园

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

基础设施项目名称: 普洛斯顺德物流园

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

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

基础设施项目名称：苏州望亭普洛斯物流园

基础设施项目名称	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	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（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	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
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》
登载基金中期报告正文的管理人互联网网址	http://www.ciccfund.com/
基金中期报告备置地点	基金管理人和基金托管人的住所

2.6 其他相关资料

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

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
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	2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日
本期收入	236,710,759.33
本期净利润	14,052,329.04
本期经营活动产生的现金流量净额	135,900,465.85
期末数据和指标	2024 年 6 月 30 日
期末基金总资产	8,093,769,494.55
期末基金净资产	7,003,673,712.96
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	115.56

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年 6 月 30 日
期末基金份额净值	3.6134
期末基金份额公允价值参考净值	-

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	178,883,815.57	0.0923	-
2023 年	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	单位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	104,763,512.77	0.0541	2024 年第一次分红为对 2023 年剩余可供分配金额进行分配。
2023 年	377,651,901.52	0.2147	2023 年第一次分红为对 2022 年剩余可供分配金额进行分配。 2023 年第二次分红为对 2023 年 1 月 1 日到 2023 年 6 月 30 日可供分配金额进行分配。 2023 年第三次分红为对 2023 年 7 月 1 日到 2023 年 9 月 30 日可供分配金额进行分配。 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 年第一次分红为对基金成立日到 2021 年 12 月 31 日剩余可供分配金额进行分配。 2022 年第二次分红为对 2022 年 1 月 1 日到 2022 年 6 月 30 日可供分配金额进行分配。
2021 年 6 月 7 日- 2021 年 12 月 31 日	78,300,030.11	0.0522	2021 年分红第一次分红为对基金成立日到 2021 年 9 月 30 日可供分配金额进行分配。

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	14,052,329.04	-
本期折旧和摊销	167,920,957.66	-
本期利息支出	5,198,619.07	-
本期所得税费用	-33,210,685.01	-
本期息税折旧及摊销前利润	153,961,220.76	-
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	51,565,216.98	-
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）、未来合理期间的债务利息、运营费用等	409,586.45	-
调减项		
1-当期购买基础设施项目等资本性支出	-9,204,385.91	-
2-支付的利息及所得税费用	-13,639,159.04	-
3-应收和应付项目的变动项	-4,208,663.67	-
本期可供分配金额	178,883,815.57	-

注：1、本期“未来合理相关支出预留”调整项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、专项计划管理人的管理费、物业服务费、中介服务费和维修改造支出等，上述费用根据相关协议约定及实际发生情况支付。

2、上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

本报告期内，本基金不存在调整项与往期不一致的情况。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 3,249,544.48 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 573,449.24 元，基金托管人的托管费计提金额 382,300.10 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 32,498,291.30 元。

§4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本基金持有 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。

本基金持有的基础设施项目整体经营平稳，截至 2024 年 6 月 30 日，时点平均出租率 85.64%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后出租率为 89.58%，期末合同租金及物业管理服务费（不含税）有效平均租金单价为 38.19 元/平方米/月，租金收缴率 97.30%。基础设施项目租户结构稳定，行业构成主要以运输业、商业与专业服务业、软件与服务为主。

本基金坚持以引入具有长期合作价值的客户为目标，在丰富租户结构的同时，不断维护增强大客户粘性。报告期内本基金通过局部硬件改造、提供定制化的服务，助力提升园区市场竞争力，园区及时调整灵活的租赁策略，以维持资产运营表现在子市场的优势。具体情况详见“4.10 基础设施项目未来发展展望的说明”。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

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，根据北京高力国际土地房地产资产评估有限公司提供的市场数据，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 年大量新增供应给租赁市场带来了挑战，尽管 2024 年上半年仍处于供应高峰，但随着

供应收缩，供需平衡将逐步改善。据仲量联行研究部公开统计数据，2024 年监控的全国 24 个主要城市合计新增供应预计将达到 944 万，较 2023 年全年新增同比减少 20%。分区域来看，尽管长三角地区在全国新增供应中贡献超 40%，但同比而言，市场已进入供应下行区间。京津冀地区及华南五市（广州、深圳、东莞、佛山和惠州）分别约占 2024 年总供应量的 20%。其中，华南五市自 2024 年起供应量逐步下降，而京津冀地区需等待至 2025 年后。成渝地区 2024 年起基本转为存量市场，供需短期内即趋于平衡。分城市群来看，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。

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。据仲量联行统计，其监控的主要物流市场中，上半年净吸纳量共录得 224 万平方米，较去年上半年相比增长 7%，整体需求仍呈现出温和复苏的态势。消费市场复苏为仓储物流租赁市场提供了稳定增长的需求基础。国家统计局的数据显示，2024 年上半年社会消费品零售总额 235,969 亿元，同比增长 3.7%，消费市场及其相关产业链的租赁需求维持稳定增长。网上零售额持续攀升，尤其是实物商品网上零售额占比的增加，体现了电子商务在推动消费市场中的日益重要性。国家邮政局的数据显示，2024 年上半年快递业务量（不含邮政集团包裹业务）累计完成 894.2 亿件，同比增长 20.5%，这一增长率不仅印证了消费行业的整体增长，也体现了消费者对快递服务需求的稳定上升。

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；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；以跨境电商为代表的新兴需求，借助产业、地理以及贸易政策的优势，推动华南地区租赁表现，华南地区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、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 2024年1月1日至2024年6月30日		上年同期 2023年1月1日至2023年6月30日	
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）
1	租金及物业管理服务费收入	232,879,610.28	99.98	181,141,939.45	99.97
2	其他收入	50,445.82	0.02	55,942.32	0.03
-	合计	232,930,056.10	100.00	181,197,881.77	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、本期财务指标包含新购入基础设施项目数据，上年同期不可比较，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、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 2024年1月1日至2024年6月30日		上年同期 2023年1月1日至2023年6月30日	
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）
1	物业管理费	13,940,452.79	31.67	9,864,587.56	31.75

2	税金及附加	28,148,934.82	63.94	20,124,781.42	64.76
3	其他成本/费用	1,930,328.29	4.39	1,084,216.37	3.49
-	合计	44,019,715.90	100.00	31,073,585.35	100.00

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

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

本报告期内，基础设施项目公司营业成本及主要费用无重大变化情况。

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.3.1 基础设施项目公司名称

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	上年同期
				2024年1月1日至2024年6月30日	2023年1月1日至2023年6月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	93.19	93.96
2	净利率	净利润/营业收入	%	-12.06	12.43
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	%	68.42	70.89

注：1、上表所述基础设施项目息税折旧摊销前净利润为基础设施项目财务业绩指标，3.3.2 本期可供分配金额计算过程中本报告期税息折旧及摊销前利润为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

2、基础设施项目公司净利润和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，本期净利率为负系股东借款利息增加所致。

4.3.3.2 管理人对基础设施项目公司财务业绩衡量指标重大变化情况的分析

基础设施项目公司财务业绩衡量指标无重大变化。

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

本基金持有的基础设施资产组合由 10 个仓储物流园组成，包括：普洛斯北京空港物流园、普洛斯通州光机电物流园、普洛斯广州保税物流园、普洛斯增城物流园、普洛斯顺德物流园、苏州

望亭普洛斯物流园、普洛斯淀山湖物流园、普洛斯青岛前湾港国际物流园、普洛斯江门鹤山物流园、普洛斯（重庆）城市配送物流中心，建筑面积合计约 1,156,620.02 平方米。

基础设施项目整体经营平稳，截至 2024 年 6 月 30 日，10 个仓储物流园期末平均出租率为 85.64%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后平均出租率为 89.58%，有效平均租金单价为 38.19 元/平方米/月，租金收缴率 97.30%。

基础设施项目出租率指标具体为：普洛斯广州保税物流园和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 95.57%、普洛斯通州光机电物流园为 97.66%、普洛斯增城物流园为 81.69%、苏州望亭普洛斯物流园为 75.60%（考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后为 100%）、普洛斯淀山湖物流园为 95.46%、普洛斯青岛前湾港国际物流园为 89.22%、普洛斯江门鹤山物流园为 86.07%、普洛斯（重庆）城市配送物流中心为 62.44%（考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后为 72.99%）。

基础设施项目租金指标具体为：普洛斯北京空港物流园 73.18 元/平方米/月、普洛斯通州光机电物流园 52.53 元/平方米/月、普洛斯广州保税物流园 29.05 元/平方米/月、普洛斯增城物流园 46.93 元/平方米/月、普洛斯顺德物流园 40.56 元/平方米/月、苏州望亭普洛斯物流园 40.09 元/平方米/月、普洛斯淀山湖物流园 31.57 元/平方米/月、普洛斯青岛前湾港国际物流园 29.62 元/平方米/月、普洛斯江门鹤山物流园 30.33 元/平方米/月、普洛斯（重庆）城市配送物流中心 17.26 元/平方米/月。

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

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，相关账户的资金使用根据账户监督协议的约定执行。基金管理人已全面接管基础设施项目公司所有银行账户及资金，确保所有账户及资金统一纳入基金管理人和基金托管人的监管范围。本报告期基础设施项目公司收入归集总金额 265,960,122.91 元，对外支出总金额 128,802,265.88 元。上年同期基础设施项目公司收入归集总金额 203,294,298.57 元，经营活动相关的对外支出总金额 83,391,241.29 元。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

本报告期贡献租金及物业管理服务费收入占比超过 10%的租户为江苏京速递供应链管理有限责任公司（“江苏京速递”），该租户贡献租金及物业管理服务费收入 33,481,039.86 元，占报告期租金及物业管理服务费收入总额约 14.38%，2024 年 6 月末不含税有效租金单价约 31.64 元/平方米/月。本报告期内，江苏京速递因故调整其租赁计划，经友好协商，约定于 2024 年 6 月 30 日起拟不再

续约及分批退租，因此对本期财务指标尚未造成影响。自 2024 年 7 月 1 日起，本基金已不存在重要现金流提供方。该事项影响未来现金流的情况与拟采取的措施详见 4.5.3。

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

根据 2024 年 6 月 29 日披露的《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目经营情况的公告》（“《项目经营情况公告》”）及 2024 年 8 月 6 日披露的《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目经营情况进展的公告》（“《项目经营情况进展公告》”），本基金重要现金流提供方江苏京速递拟不再续租，并于 2024 年 3 季度和 4 季度期间分批退租，涉及可租赁面积合计约 159,119.90 平方米。

截至《项目经营情况进展公告》发布日，累计已完成 127,422.36 平方米替换租户的签约，即江苏京速递截至 2024 年 10 月 31 日合计退租面积的 93.42% 完成了去化。于《项目经营情况公告》披露日前签约可租赁面积 70,610.60 平方米，有效平均租金单价（不含税）为 0.82 元/平方米/天，租赁期限为 1.8 年；于《项目经营情况进展公告》前签约可租赁面积 56,811.76 平方米，有效平均租金单价（不含税）为 1.0 元/平方米/天，加权平均租期为 2.04 年（加权平均租期为按不同面积加权的租期平均值，同一面积的租约将合并考虑租期）。

截至本报告发布日，昆山普淀仓储有限公司（“昆山普淀”）相对《项目经营情况公告》发布截止日，再次签约可租赁面积 5,974 平方米（“新签租约”），新签租约有效平均租金单价（不含税）为 1.0 元/平方米/天，租赁期限为 0.92 年。截至本报告发布日，累计已完成 133,396.36 平方米替换租户的签约，即江苏京速递截至 2024 年 10 月 31 日合计退租面积的 97.67% 完成了去化。

此外，昆山普淀正积极与其他潜在租户推进合同意向谈判，意向租赁面积合计约 30,000 平方米，若后续顺利完成签约，则江苏京速递原租赁面积有望全部实现去化。

表：截至中期报告发布日替换租户已签约面积

租约	原租户 分批退租日期	退租面积 (平方米)	退租面积占退 租前总租赁面 积的比例	退租面积占本 基金总可租赁 面积的比例	替换租户 已签约面积 (平方米)
1	2024 年 6 月 30 日	82,127.03	51.61%	7.06%	81,915.60
2	2024 年 8 月 31 日	24,114.11	15.15%	2.07%	24,331.00
3	2024 年 9 月 30 日	16,625.76	10.45%	1.43%	16,625.76
4	2024 年 10 月 31 日	13,705.00	8.62%	1.18%	10,524.00
5	2024 年 11 月 9 日	22,548.00	14.17%	1.94%	-
合计		159,119.90	100.00%	13.68%	133,396.36

注：原租约 1 和原租约 2 替换租户已签约面积于 2024 年 9 月 1 日起租，原租约 3 于 2024 年 10 月 1 日起租，原租约 4 替换租户于 2024 年 11 月 1 日起租

为缓释江苏京迅速调整租赁计划期间对本基金收入的影响，本基金通过积极开展招商工作，努力推进其退租面积相关替换租户租约的签署。随着前述替换租户入驻，该园区出租率将逐步提升，预计 2024 年 9 月 1 日、10 月 1 日、11 月 1 日的出租率将分别为 90.86%、94.16%、92.40%，考虑剩余租约面积的储备租户已处于协商阶段，预计将及时衔接前序租约，园区运营更趋稳定。

截至本中期报告发布日，按已签约面积起租日期及租金水平计算，相较江苏京迅速退租前，换租空置期对 2024 年收入的负面影响为约 514.08 万元，租金单价调整对于 2024 年收入的负面影响为约 145.76 万元，累计收入降低约 659.84 万元，约占本基金招募说明书预测 2024 年全年收入的 1.34%。

为保护投资者利益，基金管理人和外部管理机构积极推进落实新租约签署，缓释单一租户波动风险，采取各种必要举措以缩短项目空置期，以最大限度减少对本基金业绩表现的影响，具体措施包括：1) 持续推进剩余面积去化；2) 优化各园区租户结构，提高收入分散度；3) 积极协调普洛斯集团客户资源，持续扩大招商；4) 为提升各园区出租率，采用更加灵活的租赁策略。

随着前述替换租户招商计划的推进，原江苏京迅速所在的普洛斯淀山湖物流园主要面积预计将由多家不同租户进行租赁，有利于该园区的中长期业绩的平稳表现，本基金收入来源分散度也将相应提高。

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，无对外借入款项情况。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本基金上年同期不存在对外借款。

4.6.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

本报告期内，基础设施项目无不符合借款要求的对外借入款项。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

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

无。

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、冻结等其他权利限制的情况。

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 年下半年，仓储物流租赁市场在面临消费增长和新兴行业（如新能源汽车、生物医药、跨境电商等）带来机遇的同时，也需应对电商市场格局、跨境贸易环境变化等行业的挑战。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。跨境电商的迅速增长，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。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。2024 年下半年本基金到期租约面积约占全部基础设施项目可租赁面积的 16.97%，其中华北项目¹到期面积约占 8.47%，华东项目²到期面积约占 3.08%，华南项目³到期面积约占 3.82%，西南项目⁴到期面积约占 1.60%。

华北项目中，普洛斯北京空港物流园和普洛斯通州光机电物流园整体运营平稳。受北京远郊新供应增多，短期核心区租金和出租率发生波动。前述项目凭借北京空港和北京副中心的独特区域优势，将有效发挥生物医药企业集群效益，市场预计将恢复增长态势。本基金已通过加强园区租户服务和租户储备，以主动改善空置上升的风险，下半年有望维持良好的续约情况。

华北项目中，普洛斯青岛前湾港国际物流园下半年到期租约面积占全部到期面积的 3.97%。本期内保税区内未有较大新增供应，租赁需求主要受到国际贸易活动、大宗商品交易、跨境电商的影响。下半年将密切跟踪保税贸易需求变化情况，配合租户需求及时进行业务调整，力争维持

¹ 华北项目指：普洛斯北京空港物流园、普洛斯通州光机电物流园、普洛斯青岛前湾港国际物流园

² 华东项目指：普洛斯淀山湖物流园、普洛斯苏州望亭物流园；华东项目到期面积不含江苏京迅递提前退租面积

³ 华南项目指：普洛斯广州保税物流园、普洛斯顺德物流园、普洛斯增城物流园、普洛斯江门鹤山物流园

⁴ 西南项目指：普洛斯（重庆）城市配送物流中心

运营稳定。

华东地区受去年新增供应放量延续影响，所在区域整体租赁市场预期仍存压力。普洛斯淀山湖物流园已成功新签租约面积 127,422.36 平方米，完成本基金原重要现金流提供方主要租赁面积的替换，提升园区经营稳定性。苏州望亭普洛斯物流园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，结合租户降本增效的影响，租金增长面临一定压力。截至本报告发布日，前述项目无年内到期面积。

华南区域市场需求稳健，租赁市场预期较为积极。普洛斯广州保税物流园、普洛斯顺德物流园所在市场的出租率和租金水平近期均有较好表现，普洛斯增城物流园和普洛斯江门鹤山物流园因到期换租出租率存在暂时波动。需求端来看，消费类企业和第三方物流仍然为主要租户类型，是下半年到期租约置换的主要客户群体。普洛斯增城物流园和普洛斯江门鹤山物流园已持续推动相关租户的租赁，前述项目将发挥核心区位和产业集群的优势，吸引对运输效率有所要求的租户。随着跨境电商业务在该区域不断扩张，本基金已密切关注其对仓储设施的需求，目前华南项目中暂无可适配跨境电商的整租/预租策略的面积。截至本报告发布日，上述项目于年内到期的租约续租意向较为明确。

西南项目普洛斯（重庆）城市配送物流中心本报告期末签约出租率为 72.99%，该园区于二季度调整为更灵活的租赁策略后，运营表现提升较为显著，签约出租率较一季度末提升 11.94 个百分点。期末不含税有效租金单价 17.26 元/平方米/月。中短期该子市场新增供应有限，本基金将继续采用灵活租金策略，有效刺激市场需求，随着存量供应逐步消纳，经营表现有望进一步复苏。

本基金将加强对到期租约的监控，持续优化租户结构，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。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	7,479,579.46
4	其他资产	-
5	合计	7,479,579.46

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

无。

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

无。

5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券以外的资产支持证券投资。

5.5 投资组合报告附注

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

5.6 报告期末其他各项资产构成

无。

5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

无。

5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券，无其他投资品种。本基金管理人根据有关法律法规和基金合同的规定开展基金估值工作，本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。基金管理人建立并执行基金估值相关管理制度，设置估值委员会研究、

指导基金估值业务。估值委员会由相关高级管理人员、基金运营部、投研部门、风险管理部门、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

无。

§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 6 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 6 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	-	12 年	曾参与中云信顺义数据中心、万国数据北京十三号数据中心、以及 TCL 控股等项目的投资工作，涵盖数据中心、产业园区、仓储物流等基础设施类型。	刘立宇先生，工学硕士，特许金融分析师（CFA），历任中投发展有限责任公司产品管理部工程管理专员、战略投资部高级分析师、投资主管；西安嘉仁投资管理有限公司投资部投资经理、高级投资经理；天津磐茂企业管理合伙企业(有限合伙)不动产投资部投资经理、投资副总裁；现任中金基金管理有限公司创新投资部执行总经理。
郭瑜	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	14 年	曾负责安博中国嘉兴物流中心、安博上海青浦配送中心以及安博上海九亭物流中心	郭瑜女士，工商管理学硕士，历任毕马威华振会计师事务所（上海分所）审计员；安博（中国）管理有限公司高级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。	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	-	10 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。

6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》（2011 年修订）的规定，制定了《中金基金管理有限公司公平交易管理办法》，对投资决策的内部控制、交易执行的内部控制、公平

交易实施效果评估、信息披露与报告制度等多方面进行了规定，公平对待不同投资组合，严禁直接或通过第三方的交易安排在不同投资组合之间进行利益输送。为保证各投资组合在投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会，公司建立了科学合理的投资运作体系和规范的投资流程，加强交易执行环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过对投资交易行为的监控、分析评估和信息披露来加强对公平交易过程和结果的监督。

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

本报告期内，本基金运作符合法律法规和公司公平交易制度的规定。

6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

截至本报告期末，本基金通过分别持有“中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划资产支持证券”和“中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划资产支持证券”的全部份额，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。

基金成立日起，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人委托普洛斯投资（上海）有限公司（“上海普洛斯”）作为外部管理机构，负责基础设施项目的部分运营管理职责。基金管理人、项目公司和上海普洛斯已根据签订的《运营管理服务协议》，执行协议中运营管理职责的分工。在此基础上，作为《运营管理服务协议》的补充，基金管理人与上海普洛斯制定了《运营管理备忘录》，约定资金账户管理、印章证照管理、预算和业务沟通、信息披露管理等方面的具体工作流程。截至本报告披露日，基金管理人开展了对外部管理机构半年度履职情况的检查，检查内容包括其从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等，外部管理机构总体履职情况良好。

报告期内基金投资的基础设施项目运营的具体情况详见本报告“4 基础设施项目运营情况”。本基金本期可供分配金额详见本报告“3.3 基金收益分配情况”。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本报告期内，基金管理人对收益分配基准日（2023 年 12 月 31 日）的剩余可供分配金额的红利进行了发放，2023 年度可供分配金额的分配比例为 100%。

截至本报告期末，2024 年累计可供分配金额为 178,883,815.57 元，基金管理人将按照适用法

规规定及本基金基金合同约定，分配总计不少于 90% 本年度可供分配金额的基金收益。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

（一）宏观经济简要展望

上半年国民经济运行总体平稳，稳中有进。根据国家统计局初步核算，上半年国内生产总值 616,836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 30,660 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 236,530 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 349,646 亿元，增长 4.6%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长 0.7%。

高质量发展取得新进展，与仓储物流需求相关的经济指标持续恢复，实现稳定增长。工业生产较快增长，全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%。6 月份，制造业采购经理指数（PMI）为 49.5%，与上月持平，制造业景气度基本稳定。服务业继续恢复，现代服务业发展良好，市场销售保持增长，服务消费增势较好。1—6 月份，全国网上零售额 70,991 亿元，同比增长 9.8%。其中，实物商品网上零售额 59,596 亿元，增长 8.8%，占社会消费品零售总额的比重为 25.3%。

总的来看，宏观政策效应持续释放、外需有所回暖、新质生产力加速发展等因素也形成新支撑。上半年国民经济延续恢复向好态势，运行总体平稳、稳中有进。

（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。仓储是物流的必要载体，是支撑实体经济的重要基础设施。“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”。根据 2024 年中央财经委员会第四次会议精神，物流是实体经济的“筋络”，联接生产和消费、内贸和外贸。

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，其需求趋于稳定，整体基础网络已逐步形成，规模较大的快递快运企业整合性需求较为明显，对网络化仓点布局需求显著，有利于第三方物流企业的稳定发展。跨境电商的发展成为仓储物流行业的新增长点，对国际化的运营全球的网络布局提出了更高的要求。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，及时判断各子市场情况变化、各需求行业的变化带来的对基础设施项目租赁产生的潜在影响。

6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

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

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

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

本基金报告期内开展的关联交易，符合基金合同约定的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，执行了市场公平合理价格。截至报告期末，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金的情形。

§7 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

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

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

报告期内，本托管人根据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对基金管理人在本基金的投资运作、基金资产净值的计算、基金收益的计算、基金费用开支等方面进行了必要的监督、复核和审查，未发现其存在任何损害本基金份额持有人利益的行为；基金管理人在报告期内，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等有关法律法规，在各重要方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

7.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本托管人认真复核了本中期报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，认为其真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§8 中期财务报告（未经审计）

8.1 资产负债表

8.1.1 合并资产负债表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	8.5.7.1	566,615,590.36	544,470,090.99
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	8.5.7.2	-	-
债权投资	8.5.7.3	-	-
其他债权投资	8.5.7.4	-	-
其他权益工具投资	8.5.7.5	-	-
应收票据		-	-
应收账款	8.5.7.6	14,132,207.73	6,406,369.02
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	8.5.7.7	-	-
合同资产	8.5.7.8	-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	8.5.7.9	6,081,312,425.56	6,240,028,498.25
固定资产	8.5.7.10	4,343.61	4,842.67
在建工程	8.5.7.11	-	-
使用权资产		-	-
无形资产	8.5.7.12	-	-
开发支出		-	-
商誉	8.5.7.13	1,402,969,786.37	1,402,969,786.37
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	8.5.7.14.1	-	-
其他资产	8.5.7.15	28,735,140.92	28,579,499.49
资产总计		8,093,769,494.55	8,222,459,086.79
负债和所有者权益	附注号	本期末	上年度末

		2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	8.5.7.16	8,844,154.66	9,268,769.93
应付职工薪酬	8.5.7.17	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		31,876,698.60	37,012,205.55
应付托管费		382,300.10	691,633.66
应付投资顾问费		-	-
应交税费	8.5.7.18	18,191,142.95	15,149,983.11
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	8.5.7.19	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	8.5.7.14.2	953,357,348.22	994,987,195.89
其他负债	8.5.7.20	77,444,137.06	70,964,401.96
负债合计		1,090,095,781.59	1,128,074,190.10
所有者权益:			
实收基金	8.5.7.21	7,687,999,995.95	7,687,999,995.95
其他权益工具		-	-
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	8.5.7.22	-684,326,282.99	-593,615,099.26
所有者权益合计		7,003,673,712.96	7,094,384,896.69
负债和所有者权益总计		8,093,769,494.55	8,222,459,086.79

注: 报告截止日 2024 年 6 月 30 日, 基金份额净值人民币 3.6134 元, 基金份额总额 1,938,268,684.00 份。

8.1.2 个别资产负债表

会计主体: 中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日: 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024年6月30日	上年度末 2023年12月31日
资产：			
货币资金	8.5.18.1	7,479,579.46	8,034,697.40
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	8.5.18.2	7,688,000,000.00	7,688,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		7,695,479,579.46	7,696,034,697.40
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024年6月30日	上年度末 2023年12月31日
负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,249,544.48	5,878,889.00
应付托管费		382,300.10	691,633.66
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		502,239.92	1,010,000.00
负债合计		4,134,084.50	7,580,522.66
所有者权益：			
实收基金		7,687,999,995.95	7,687,999,995.95

资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		3,345,499.01	454,178.79
所有者权益合计		7,691,345,494.96	7,688,454,174.74
负债和所有者权益总计		7,695,479,579.46	7,696,034,697.40

8.2 利润表

8.2.1 合并利润表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、营业总收入		236,710,759.33	191,920,051.78
1. 营业收入	8.5.7.23	232,930,056.10	181,197,881.77
2. 利息收入		3,634,856.78	6,297,443.58
3. 投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
7. 其他收益		145,846.45	4,424,726.43
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		255,869,115.30	201,579,433.92
1. 营业成本	8.5.7.23	183,535,686.93	142,659,381.53
2. 利息支出		5,198,619.07	3,381,568.07
3. 税金及附加	8.5.7.24	28,772,769.10	20,475,546.33
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	8.5.7.25	67,981.58	21,452.07
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		6,072.53	7,720.66
8. 管理人报酬		36,321,285.02	29,882,366.29
9. 托管费		382,300.10	304,074.46
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		567,503.05	3,438,554.78

12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	8.5.7.26	1,016,897.92	1,408,769.73
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		-19,158,355.97	-9,659,382.14
加：营业外收入	8.5.7.27	-	-
减：营业外支出		-	-
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-19,158,355.97	-9,659,382.14
减：所得税费用	8.5.7.28	-33,210,685.01	-25,999,748.40
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		14,052,329.04	16,340,366.26
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		14,052,329.04	16,340,366.26
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		14,052,329.04	16,340,366.26

8.2.2 个别利润表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、收入		111,915,340.68	134,826,961.47
1.利息收入		49,113.68	411,901.47
2.投资收益(损失以“-”号填列)		111,866,227.00	134,415,060.00
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-	-
4.汇兑收益(损失以“-”号填列)		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		4,260,507.69	3,489,993.56
1. 管理人报酬		3,249,544.48	2,584,633.96
2. 托管费		382,300.10	304,074.46
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		628,663.11	601,285.14
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		107,654,832.99	131,336,967.91
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		107,654,832.99	131,336,967.91
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		107,654,832.99	131,336,967.91

8.3 现金流量表

8.3.1 合并现金流量表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日 至 2023 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		243,452,934.69	191,761,171.03
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		3,638,573.88	5,257,410.51
6.收到的税费返还		-	4,356,613.48
7.收到其他与经营活动有关的现金	8.5.7.29.1	1,632,340.66	2,393,395.93
经营活动现金流入小计		248,723,849.23	203,768,590.95
8.购买商品、接受劳务支付的现金		11,681,182.13	7,858,473.06
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		50,991,662.68	35,921,675.38
14.支付其他与经营活动有关的现金	8.5.7.29.2	50,150,538.57	47,809,172.50
经营活动现金流出小计		112,823,383.38	91,589,320.94
经营活动产生的现金流量净额		135,900,465.85	112,179,270.01
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		-	188,345,171.54
投资活动现金流入小计		-	188,345,171.54
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,987,736.61	1,438,185.60
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		8,987,736.61	1,438,185.60
投资活动产生的现金流量净额		-8,987,736.61	186,906,985.94
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	1,852,999,995.95
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	1,852,999,995.95
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	279,729,121.55
26.偿付利息支付的现金		-	1,787,642.40
27.分配支付的现金		104,763,512.77	132,015,029.55
28.支付其他与筹资活动有关的现金		-	309,499,915.36
筹资活动现金流出小计		104,763,512.77	723,031,708.86
筹资活动产生的现金流量净额		-104,763,512.77	1,129,968,287.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	98,223.84
五、现金及现金等价物净增加额		22,149,216.47	1,429,152,766.88
加：期初现金及现金等价物余额		544,464,973.29	481,801,202.17
六、期末现金及现金等价物余额		566,614,189.76	1,910,953,969.05

8.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日 至 2023 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回基础设施投资收到的现金		-	-

2.取得基础设施投资收益收到的现金		111,866,227.00	134,415,060.00
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		50,834.65	412,884.57
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		111,917,061.65	134,827,944.57
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		7,706,945.85	6,208,440.55
经营活动现金流出小计		7,706,945.85	1,859,208,440.55
经营活动产生的现金流量净额		104,210,115.80	-1,724,380,495.98
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		104,763,512.77	132,015,029.55
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		104,763,512.77	132,015,029.55
筹资活动产生的现金流量净额		-104,763,512.77	1,720,984,966.40
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		-553,396.97	-3,395,529.58
加：期初现金及现金等价物余额		8,031,614.83	17,588,326.86
五、期末现金及现金等价物余额		7,478,217.86	14,192,797.28

8.4 所有者权益变动表

8.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期	
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	

	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	7,687,999,995.95	0 · 0 0	0 · 0 0	0 · 0 0	0 · 0 0	0 · 0 0	-593,615,099.26	7,094,384,896.69
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	7,687,999,995.95	0 · 0 0	0 · 0 0	0 · 0 0	0 · 0 0	0 · 0 0	-593,615,099.26	7,094,384,896.69
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-90,711,183.73	-90,711,183.73
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	14,052,329.04	14,052,329.04
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-104,763,512.77	-104,763,512.77
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-684,326,282.99	7,003,673,712.96
项目	上年度可比期间							
	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

一、上期期末余额	5,835,000,000.00	-	-	-	-	-	-239,841,073.08	5,595,158,926.92
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	5,835,000,000.00	-	-	-	-	-	-239,841,073.08	5,595,158,926.92
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	1,852,999,995.95	-	-	-	-	-	-115,674,663.29	1,737,325,332.66
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	16,340,366.26	16,340,366.26
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-132,015,029.55	-132,015,029.55
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	1,852,999,995.95	-	-	-	-	-	-	1,852,999,995.95
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-355,515,736.37	7,332,484,259.58

8.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	454,178.79	7,688,454,174.74
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	7,687,999,995.95	-	-	454,178.79	7,688,454,174.74
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	2,891,320.22	2,891,320.22
（一）综合收益总	-	-	-	107,654,832.99	107,654,832.99

额					
(二) 产品持有人 申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-104,763,512.77	-104,763,512.77
(四) 其他综合收 益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	3,345,499.01	7,691,345,494.96
项目	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本 公积	其他 综合 收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	5,835,000,000.00	-	-	11,513,621.21	5,846,513,621.21
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	5,835,000,000.00	-	-	11,513,621.21	5,846,513,621.21
三、本期增减变动 额(减少以“-”号填 列)	1,852,999,995.95	-	-	-678,061.64	1,852,321,934.31
(一) 综合收益总 额	-	-	-	131,336,967.91	131,336,967.91
(二) 产品持有人 申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-132,015,029.55	-132,015,029.55
(四) 其他综合收 益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	1,852,999,995.95	-	-	-	1,852,999,995.95
四、本期期末余额	7,687,999,995.95	-	-	10,835,559.57	7,698,835,555.52

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 8.1 至 8.4 财务报表由下列负责人签署：

宗喆

吕静杰

陈茸茸

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

8.5 报表附注

8.5.1 基金基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

本基金、专项计划、专项计划 2 期及子公司(以下合称“本集团”)主要通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施资产的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。

8.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础编制。

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

8.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及附注 8.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定要求，真实、完整地反映了本基金 2024 年 6 月 30 日的合并财务状况和财务状况、自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日止期间的合并经

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。

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

本报告期，本基金所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

8.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

8.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期未发生重大会计政策变更。

8.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期未发生重大会计估计变更。

8.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期未发生重大会计差错更正。

8.5.6 税项

(1) 本基金适用税项

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

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

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

(c)自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。2018年1月1日(含)以后，资管产品管理人(以下称管理人)运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，以管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值

税。对资管产品在 2018 年 1 月 1 日以前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

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

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

个人从事金融商品转让业务免征增值税。

(f)对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

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

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

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

(j)对基金在 2018 年 1 月 1 日(含)以后运营过程中缴纳的增值税，分别按照证券投资基金管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。

(2)专项计划适用税项

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

(b)根据财政部和国家税务总局发布的财税[2016]36 号、财税[2016]140 号、财税[2017]2 号及财税[2017]56 号，自 2016 年 5 月 1 日起，金融业纳入“营改增”试点范围；自 2018 年 1 月 1 日以后，资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。对资管产品在 2018 年 1 月 1 日以前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

(c)根据财税[2016]140 号，金融商品持有期间（含到期）利息（保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等）收入，需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间（含到期）取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。

(d)截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，截至 2023 年 6 月 30 日，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

(e)对资管产品在 2018 年 1 月 1 日(含)以后运营过程中缴纳的增值税，按照资管产品管理人所在地适用的城市维护建设税税率，计算缴纳城市维护建设税。

(f)对资管产品在 2018 年 1 月 1 日(含)以后运营过程中缴纳的增值税，分别按照资管产品管理人所在地适用的费率计算缴纳教育费附加、地方教育费附加。

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

(3)各项目公司主要税种及税率：增值税，计税依据：按税法规定计算的销售货物、应税劳务收入、商务辅助服务收入和不动产经营租赁服务收入的 13%、9%或 6%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。对于按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的 5%或 9%计算应纳税额；城市维护建设税及教育费附加，计税依据：实际缴纳的增值税的 10%或 12%；城镇土地使用税，计税依据：每年每平方米人民币 1.5 元到 9.6 元之间；房产税，计税依据：房产出租收入的 12%或房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%；所得税，各项目公司本报告期适用的所得税税率为 25%。

8.5.7 合并财务报表重要项目的说明

8.5.7.1 货币资金

8.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	566,615,590.36
其他货币资金	-
-	-
小计	566,615,590.36
减：减值准备	-

合计	566,615,590.36
----	----------------

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
活期存款	14,865,204.95
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	551,748,984.81
应计利息	1,400.60
小计	566,615,590.36
减：减值准备	-
合计	566,615,590.36

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

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

8.5.7.2 买入返售金融资产

无。

8.5.7.3 债权投资

无。

8.5.7.4 其他债权投资

无。

8.5.7.5 其他权益工具投资

无。

8.5.7.6 应收账款

8.5.7.6.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 6 月 30 日
1 年以内	14,700,912.95
1—2 年	3,440,997.74
2—3 年	-
3 年以上	-
小计	18,141,910.69
减：坏账准备	4,009,702.96
合计	14,132,207.73

8.5.7.6.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2024 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	4,009,535.56	22.10	4,009,535.56	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	14,132,375.13	77.90	167.40	0.00	14,132,207.73
其中：组合 1	14,132,375.13	77.90	167.40	0.00	14,132,207.73
合计	18,141,910.69	100.00	4,009,702.96	22.10	14,132,207.73

8.5.7.6.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2024 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户 1	3,440,997.74	3,440,997.74	100.00	涉及诉讼，全额计提
租户 2	568,537.82	568,537.82	100.00	账龄较长，可收回性低
合计	4,009,535.56	4,009,535.56	100.00	-

8.5.7.6.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2024 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1	14,132,375.13	167.40	0.00
合计	14,132,375.13	167.40	0.00

8.5.7.6.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2024 年 6 月 30 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	3,442,199.88	568,537.82	1,202.14	-	-	4,009,535.56
按组合计提预期信	-	167.40	-	-	-	167.40

用损失的 应收账款						
其中：组 合 1	-	167.40	-	-	-	167.40
合计	3,442,199.88	568,705.22	1,202.14	-	-	4,009,702.96

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
租户 3	1,202.14	收回	-
合计	1,202.14	-	-

8.5.7.6.6 本期实际核销的应收账款情况

本集团在本报告期内无实际核销的应收账款。

8.5.7.6.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 4	5,484,340.18	30.23	-	5,484,340.18
租户 1	3,440,997.74	18.97	3,440,997.74	-
租户 5	1,513,064.03	8.34	-	1,513,064.03
租户 6	1,404,650.69	7.74	-	1,404,650.69
租户 7	1,109,259.21	6.11	-	1,109,259.21
合计	12,952,311.85	71.39	3,440,997.74	9,511,314.11

8.5.7.7 存货

无。

8.5.7.8 合同资产

无。

8.5.7.9 投资性房地产

8.5.7.9.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	合计
一、账面原值		
1.期初余额	6,943,099,025.69	6,943,099,025.69
2.本期增加金额	9,204,385.91	9,204,385.91
外购	9,204,385.91	9,204,385.91
存货\固定资产\在建工程 转入	-	-

其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	6,952,303,411.60	6,952,303,411.60
二、累计折旧（摊销）		
1.期初余额	703,070,527.44	703,070,527.44
2.本期增加金额	167,920,458.60	167,920,458.60
本期计提	167,920,458.60	167,920,458.60
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	870,990,986.04	870,990,986.04
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	6,081,312,425.56	6,081,312,425.56
2.期初账面价值	6,240,028,498.25	6,240,028,498.25

8.5.7.9.2 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
普洛斯北京空港物流园	北京市顺义区顺畅大道15号、16号	130,539.69	50,738,096.03
普洛斯通州光机电物流园	北京市通州区兴光二街2号	45,597.37	14,062,202.46
普洛斯广州保税物流园	广东省广州经济技术开发区保盈西路12号、5号	44,200.85	7,449,118.80
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	28,909,111.71
普洛斯顺德物流园	广东省佛山市顺德区顺昌路19号、26号	105,008.25	25,196,322.11
苏州望亭普洛斯物流园	江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路68、75号	92,148.19	22,694,683.83
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	32,912,917.18
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	19,112,216.50
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	13,125,926.07
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	18,679,015.59
合计	-	1,156,620.02	232,879,610.28

注：本集团持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

8.5.7.10 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日
固定资产	4,343.61
固定资产清理	-
合计	4,343.61

8.5.7.10.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	办公设备	合计
一、账面原值		
1.期初余额	51,239.11	51,239.11

2.本期增加金额	-	-
购置	-	-
在建工程转入	-	-
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置或报废	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	51,239.11	51,239.11
二、累计折旧		
1.期初余额	46,396.44	46,396.44
2.本期增加金额	499.06	499.06
本期计提	499.06	499.06
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	46,895.50	46,895.50
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	4,343.61	4,343.61
2.期初账面价值	4,842.67	4,842.67

8.5.7.10.2 固定资产的其他说明

本集团在本报告期内无固定资产的其他说明。

8.5.7.11 在建工程

无。

8.5.7.12 无形资产

无。

8.5.7.13 商誉

8.5.7.13.1 商誉账面原值

单位：人民币元

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

8.5.7.13.2 商誉减值准备

本集团于 2024 年 6 月 30 日进行商誉减值测试。由于项目公司的可收回金额高于其账面价值，故无需计提相关商誉减值准备。

8.5.7.13.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

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

8.5.7.14 递延所得税资产和递延所得税负债

8.5.7.14.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
投资性房地产累计折旧	869,345,832.88	217,336,458.22
应收账款坏账准备	4,009,702.96	1,002,425.74
预提费用	213,488.67	53,372.17
合计	873,569,024.51	218,392,256.13

8.5.7.14.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	-	-
公允价值变动	-	-
投资性房地产账面价值与计税基础的差异	4,679,333,832.85	1,169,833,458.21
按直线法确认收入	7,664,584.56	1,916,146.14
合计	4,686,998,417.41	1,171,749,604.35

8.5.7.14.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	218,392,256.13	-	176,356,153.63	-
递延所得税负债	218,392,256.13	953,357,348.22	176,356,153.63	994,987,195.89

8.5.7.14.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	71,618,825.97
合计	71,618,825.97

8.5.7.14.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2024 年 6 月 30 日	备注
2024 年到期	22,362,741.33	

2025 年到期	21,057,433.04	
2026 年到期	19,574,529.79	
2028 年到期	2,481,202.14	
2029 年到期	6,142,919.67	
合计	71,618,825.97	-

8.5.7.15 其他资产

8.5.7.15.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	17,260,179.79
待抵扣和待认证的进项税	6,224,965.96
预缴税金	1,785,772.49
其他应收款 (参见附注)	3,464,222.68
合计	28,735,140.92

8.5.7.15.2 预付账款

无。

8.5.7.15.3 其他应收款

8.5.7.15.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 6 月 30 日
1 年以内	2,472,009.66
1-2 年	-
3 年以上	992,213.02
小计	3,464,222.68
减：坏账准备	-
合计	3,464,222.68

8.5.7.15.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 6 月 30 日
保证金及押金	3,464,222.68
小计	3,464,222.68
减：坏账准备	-
合计	3,464,222.68

8.5.7.15.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

本集团在本报告期内未计提其他应收款坏账准备。

8.5.7.15.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

本集团在本报告期内无实际核销的其他应收款。

8.5.7.15.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
债务人 1	796,387.86	22.99	-	796,387.86
债务人 2	437,559.50	12.63	-	437,559.50
债务人 3	415,200.00	11.99	-	415,200.00
债务人 4	352,868.09	10.19	-	352,868.09
债务人 5	300,000.00	8.65	-	300,000.00
合计	2,302,015.45	66.45	-	2,302,015.45

8.5.7.16 应付账款

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
1 年以内	3,490,913.38
1 年以上	5,353,241.28
合计	8,844,154.66

8.5.7.16.1 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
供应商 1	1,754,760.85	未到结算期
供应商 2	301,472.10	未到结算期
供应商 3	300,000.00	未到结算期
供应商 4	260,923.85	未到结算期
供应商 5	195,676.05	未到结算期
合计	2,812,832.85	

8.5.7.17 应付职工薪酬

无。

8.5.7.18 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
增值税	4,936,126.10
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-

城市维护建设税	-
教育费附加	-
房产税	5,683,717.88
土地使用税	2,641,662.02
土地增值税	-
企业所得税	4,056,364.63
城市维护建设税	319,549.50
教育费附加	237,365.44
其他	316,357.38
合计	18,191,142.95

8.5.7.19 合同负债

无。

8.5.7.20 其他负债

8.5.7.20.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
预收款项(参见附注)	6,910,029.45
其他应付款(参见附注)	70,534,107.61
合计	77,444,137.06

8.5.7.20.2 预收款项

8.5.7.20.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
预收客户租金	6,910,029.45
合计	6,910,029.45

8.5.7.20.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

本集团于本报告期末无账龄超过一年的预收款项。

8.5.7.20.3 其他应付款

8.5.7.20.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 6 月 30 日
押金及保证金	59,139,013.55
信息披露费	59,672.34
其他	11,335,421.72
合计	70,534,107.61

8.5.7.20.3.2 账龄超过一年的其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 8	7,728,705.98	租赁保证金
租户 9	3,414,056.00	租赁保证金
租户 10	3,042,325.67	租赁保证金
租户 5	2,346,826.67	租赁保证金
租户 11	2,132,515.68	租赁保证金
合计	18,664,430.00	

8.5.7.21 实收基金

金额单位：人民币元

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

8.5.7.22 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-593,615,099.26	-	-593,615,099.26
本期利润	14,052,329.04	-	14,052,329.04
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-104,763,512.77	-	-104,763,512.77
本期末	-684,326,282.99	-	-684,326,282.99

注：根据基金合同及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的相关规定，本集团于 2024 年 3 月根据截至收益分配基准日（2023 年 12 月 31 日）的剩余累计可供分配金额人民币 104,768,179.88 元对基金份额持有人进行分红，共计分配人民币 104,763,512.77 元，约占前述可供分配金额的 100%

8.5.7.23 营业收入和营业成本

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日								
	普洛斯（广州）保税开发有限公司	北京普洛斯空港物流发展有限公司	佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司	昆山普淀仓储有限公司	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	重庆普南仓储服务有限公司	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	鹤山普洛斯物流园有限公司	合计
营业收入	36,389,667.09	64,800,298.49	25,202,171.25	32,915,317.18	22,694,683.83	13,128,973.69	19,114,359.34	18,684,585.23	232,930,056.10
-仓储租赁收入	36,358,230.51	64,800,298.49	25,196,322.11	32,912,917.18	22,694,683.83	13,125,926.07	19,112,216.50	18,679,015.59	232,879,610.28
-其他收入	31,436.58	-	5,849.14	2,400.00	-	3,047.62	2,142.84	5,569.64	50,445.82
合计	36,389,667.09	64,800,298.49	25,202,171.25	32,915,317.18	22,694,683.83	13,128,973.69	19,114,359.34	18,684,585.23	232,930,056.10
营业成本	30,716,446.73	51,002,926.51	15,764,535.28	24,782,727.27	14,479,666.72	19,517,775.18	14,669,881.77	12,601,727.47	183,535,686.93
-投资性房地产折旧	28,505,206.09	47,584,376.12	14,424,441.83	22,268,358.02	13,149,668.13	17,393,910.14	13,285,713.30	11,053,232.22	167,664,905.85
-物业管理费	1,998,239.75	2,387,842.98	1,270,080.00	2,328,516.24	1,191,454.32	1,971,724.74	1,293,775.50	1,498,819.26	13,940,452.79
-其他成本	213,000.89	1,030,707.41	70,013.45	185,853.01	138,544.27	152,140.30	90,392.97	49,675.99	1,930,328.29
合计	30,716,446.73	51,002,926.51	15,764,535.28	24,782,727.27	14,479,666.72	19,517,775.18	14,669,881.77	12,601,727.47	183,535,686.93

注：仓储租赁收入即租金及物业管理服务费收入。

8.5.7.24 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	960,106.42
教育费附加	804,709.94
房产税	21,494,541.12
土地使用税	5,418,094.04
土地增值税	-
印花税	95,317.58
其他	-
合计	28,772,769.10

8.5.7.25 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
其他	67,981.58
合计	67,981.58

8.5.7.26 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
审计费用	825,209.07
信息披露费	59,672.34
其他	132,016.51
合计	1,016,897.92

8.5.7.27 营业外收入

8.5.7.28 所得税费用

8.5.7.28.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年6月30日
当期所得税费用	8,419,162.68
递延所得税费用	-41,629,847.69
合计	-33,210,685.01

8.5.7.28.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
利润总额	-19,158,355.97
按法定/适用税率计算的所得税费用	-48,111,421.30
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,562,680.72
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-548,312.00
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,535,729.92
其他	1,350,637.65
合计	-33,210,685.01

8.5.7.29 现金流量表附注

8.5.7.29.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
租户押金	285,443.82
其他	1,346,896.84
合计	1,632,340.66

8.5.7.29.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
支付给外部管理机构的资产管理费	35,409,536.74
支付给基金管理人及专项计划管理人的管理费	5,878,889.00
其他	8,862,112.83
合计	50,150,538.57

8.5.7.30 现金流量表补充资料

8.5.7.30.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	14,052,329.04
加：信用减值损失	567,503.05

资产减值损失	-
固定资产折旧	499.06
投资性房地产折旧	167,920,458.60
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-41,629,847.67
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)	-7,881,480.14
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,871,003.91
财务费用	-
其他收益(收益以“-”号填列)	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	135,900,465.85
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	566,614,189.76
减: 现金的期初余额	544,464,973.29
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	22,149,216.47

8.5.7.30.2 现金和现金等价物的构成

单位: 人民币元

项目	本期
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、现金	566,614,189.76
其中: 库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	566,614,189.76
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	566,614,189.76
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	
---------	--

8.5.8 合并范围的变更

无。

8.5.9 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

8.5.10 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。

8.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

本集团于 2024 年 7 月 30 日公告进行 2024 年度第二次分红，权益登记日为 2024 年 8 月 1 日，

场内和场外除息日分别为 2024 年 8 月 2 日和 2024 年 8 月 1 日，场内和场外现金红利发放日分别为 2024 年 8 月 7 日和 2024 年 8 月 5 日。本基金每 10 份基金份额分红数为人民币 0.4583 元。

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

8.5.12 关联方关系

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

无。

8.5.12.2 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。

8.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

8.5.13.1 关联采购与销售情况

无。

8.5.13.1.1 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	上年度可比期间
		2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
普洛斯企业发展(上海)有限公司	物业管理费	13,940,452.79	9,864,587.56

广州普枫新能源有限公司	新能源电费	652,633.64	639,083.54
昆山普枫新能源有限公司	新能源电费	275,417.05	271,887.08
佛山枫亭新能源有限公司	新能源电费	366,525.28	746,377.65
北京普顺新能源有限公司	新能源电费	505,896.57	576,130.03
合计	-	15,740,925.33	12,098,065.86

8.5.13.2 关联租赁情况

8.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
普洛斯企业发展（上海）有限公司	仓库	3,037,218.22	2,789,714.40
广州普冷国际物流有限公司	仓库	5,404,796.93	5,008,774.58
广州普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	57,000.00	47,500.00
佛山枫亭新能源有限公司	建筑物屋顶	24,996.42	28,040.81
青岛普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	102,600.00	13,680.00
佛山普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	47,500.02	55,416.69
江门普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	85,500.00	11,400.00
广州普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	12,349.98	10,291.65
合计	-	8,771,961.57	7,964,818.13

8.5.13.2.2 作为承租方

无。

8.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

8.5.13.3.1 债券交易

无。

8.5.13.3.2 债券回购交易

无。

8.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

8.5.13.4 关联方报酬

8.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	36,321,285.02	29,882,366.29
其中：固定管理费	21,193,948.34	20,395,877.04

浮动管理费	15,127,336.68	9,486,489.25
支付销售机构的客户维护费	-	-

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

固定管理费用 1=基金募集的认购价格×募集的认购份额×0.10%/当年天数

基金募集包括基金首次发售和基金扩募发售

（2）固定管理费用 2 为本基金首次发售募集资金规模 58.35 亿元的 0.60%/年，由外部管理机构向首次发售购入的基础设施项目收取，对本次扩募及后续新购入的基础设施项目不再收取固定管理费用 2。计算方法如下：

固定管理费用 2=58.35 亿×0.60%/当年天数

2、浮动管理费

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

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

8.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	382,300.10	304,074.46

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

日基金托管费=基金募集的认购价格×募集的认购份额×0.01%/当年天数

8.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

本基金本报告期末与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易。

8.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

8.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

8.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2024年1月1日至2024年6月30日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/卖出 份额	期末持有	
	份额	比例 (%)	份额			份额	比例 (%)
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金	387,653,737.00	20.00	-	-	-	387,653,737.00	20.00
泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	300,000,000.00	15.48	-	-	-	300,000,000.00	15.48
北京首源投资有限公司	150,000,000.00	7.74	-	-	-	150,000,000.00	7.74
中金财富证券	719,013.00	0.04	20,225,084.00	-	20,921,271.00	22,826.00	0.00
中金公司	97,164,062.00	5.01	138,579,887.00	-	145,337,791.00	90,406,158.00	4.66
合计	935,536,812.00	48.27	158,804,971.00	-	166,259,062.00	928,082,721.00	47.88
上年度可比期间 2023年1月1日至2023年6月30日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份 额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/卖出 份额	期末持有	
	份额	比例 (%)	额			份额	比例 (%)
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金 (注 1)	300,000,000.00	20.00	87,653,737.00	-	-	387,653,737.00	20.00
泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪 (注 2)	300,000,000.00	20.00	-	-	-	300,000,000.00	15.48
北京首源投资有限公司	150,000,000.00	10.00	-	-	-	150,000,000.00	7.74
中金财富证券	-	-	-	-	-	-	-
中金公司	95,177,824.00	6.35	191,968,444.00	-	188,091,474.00	99,054,794.00	5.11

普洛斯投资（上海）有限公司	2,578,000.00	0.17	1,910,000.00	-	-	4,488,000.00	0.23
合计	847,755,824.00	56.52	281,532,181.00	-	188,091,474.00	941,196,531.00	48.56

8.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2024年1月1日至2024年6月30日		上年度可比期间 2023年1月1日至2023年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
兴业银行	559,227,202.67	3,604,544.39	1,888,521,979.00	6,191,313.92
合计	559,227,202.67	3,604,544.39	1,888,521,979.00	6,191,313.92

8.5.13.8 其他关联交易事项的说明

无。

8.5.14 关联方应收应付款项

8.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024年6月30日		上年度末 2023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	604,069.04	-	68,551.18	-
应收账款	广州普冷国际物流有限公司	1,513,064.03	-	234,806.87	-
应收账款	江门普枫新能源有限公司	10,355.00	-	-	-
合计	-	2,127,488.07	-	303,358.05	-

8.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024年6月30日	上年度末 2023年12月31日
其他应付款	佛山枫亭新能源有限公司	230,928.75	201,402.33
预收款项	广州普逸新能源有限公司	49,875.00	109,725.00
预收款项	佛山枫亭新能源有限公司	13,449.15	40,347.45
预收款项	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	56,952.50	139,792.50
预收款项	佛山普逸新能源有限公司	16,625.00	66,500.00
预收款项	广州普枫新能源有限公司	6,483.75	19,451.25
其他应付款	普洛斯投资（上海）有限公司	27,669,697.84	30,099,670.78
其他应付款	普洛斯企业发展（上海）有限公司	8,458,751.51	4,097,337.12
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	146,060.31	335,803.16

其他应付款	北京普顺新能源有限公司	152,653.80	73,983.21
其他应付款	昆山普枫新能源有限公司	-	62,310.15
其他应付款	青岛普逸新能源有限公司	-	27,575.51
其他应付款	江门普枫新能源有限公司	-	22,980.00
其他应付款	广州普逸新能源有限公司	-	14,758.00
其他应付款	佛山普逸新能源有限公司	-	12,298.00
合计	-	39,148,304.28	37,857,151.13

8.5.15 期末（2024 年 06 月 30 日）基金持有的流通受限证券

无。

8.5.16 收益分配情况

8.5.16.1 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	2024 年 4 月 2 日	2024 年 4 月 2 日	0.5405	104,763,512.77	100	-
合计			0.5405	104,763,512.77	100	-

8.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.17 金融工具风险及管理

8.5.17.1 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。

8.5.17.2 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。

8.5.17.3 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。本期末本基金未持有重大的以公允价值计量的金融工具，因此价格的变动对于本基金资产净值无重大影响。

8.5.18 个别财务报表重要项目的说明

8.5.18.1 货币资金

8.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日
库存现金	-
银行存款	7,479,579.46
其他货币资金	-
-	-
小计	7,479,579.46
减：减值准备	-

合计	7,479,579.46
----	--------------

8.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
活期存款	7,478,217.86
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	1,361.60
小计	7,479,579.46
减：减值准备	-
合计	7,479,579.46

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

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

8.5.18.2 长期股权投资

8.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2024 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,688,000,000.00	-	7,688,000,000.00
合计	7,688,000,000.00	-	7,688,000,000.00

8.5.18.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

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

§9 基金份额持有人信息

9.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 年 6 月 30 日					
持有人户数 (户)	户均持有的基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
43,824	44,228.47	1,823,543,024.00	94.08	114,725,660.00	5.92
上年度末 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

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	泰康人寿保险有限责任公司一分红-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	90,406,158.00	4.66
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	70,301,566.00	3.63
7	大家投资控股有限责任公司	68,493,000.00	3.53
8	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	46,216,845.00	2.38
9	新华人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-018L-CT001 沪	44,518,813.00	2.30

10	浙商证券股份有限公司	28,011,772.00	1.45
合计		957,261,846.00	49.39
上年度末 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

9.3 基金前十名非流通份额持有人

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

9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本基金	35,321.00	0.0018

§10 基金份额变动情况

单位：份

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

§11 重大事件揭示

11.1 基金份额持有人大会决议

本基金本报告期内，本基金未召开持有人大会。

11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

(1) 基金管理人的重大人事变动情况

2024 年 1 月 20 日，本基金管理人发布公告，李金泽先生自 2024 年 1 月 19 日起担任公司董事长（法定代表人），宗喆先生自 2024 年 1 月 19 日起担任公司总经理、董事；胡长生先生自 2024 年 1 月 19 日起不再担任公司董事长（法定代表人），不再代为履行公司总经理职务。

2024 年 2 月 29 日，本基金管理人发布公告，宗喆先生自 2024 年 2 月 29 日起担任公司财务负责人。

(2) 报告期内托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期内无涉及基金管理人和基金托管业务的诉讼。

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”）于 2023 年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。上海郑明公司逾期应付款金额合计约 344 万元，约占 2023 年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 2023 年足额计提坏账。

本报告期内，广州市增城区人民法院出具二审民事判决书，判决上海郑明公司支付前述逾期应付款及其他费用。为维护本基金合法权益，项目公司已于本报告期内向广州市增城区人民法院申请强制执行该判决，相关案件尚在执行过程中。

11.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额

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

11.5 基金投资策略的改变

本报告期内，本基金无投资策略的改变。

11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

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

11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，本基金的评估机构为北京高力国际土地房地产资产评估有限公司，原评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司不再担任本基金评估机构。

11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内，本基金管理人、托管人及其高级管理人员未受任何稽查或处罚。

11.9 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	中国证监会规定媒介	2024/1/10
2	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 年第四季度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2024/1/16
3	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	中国证监会规定媒介	2024/1/18
4	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 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2024/1/19
5	中金基金管理有限公司董事长、高级管理人员变更公告	中国证监会规定媒介	2024/1/20
6	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于更换存续期评估机构的公告	中国证监会规定媒介	2024/1/25
7	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	中国证监会规定媒介	2024/2/20
8	中金基金管理有限公司高级管理人员变更公告	中国证监会规定媒介	2024/3/2
9	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计划完成暨增持期间届满的公告	中国证监会规定媒介	2024/3/7
10	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度审计报告	中国证监会规定媒介	2024/3/29
11	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度评估报告	中国证监会规定媒介	2024/3/29
12	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	中国证监会规定媒介	2024/3/29
13	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 2024 年第一次分红公告	中国证监会规定媒介	2024/3/29

14	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 年年度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2024/4/9
15	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2024/4/20
16	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	2024/5/21
17	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更新招募说明书（2024 年第 1 号）	中国证监会规定媒介	2024/6/21
18	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2024/6/21
19	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目经营情况的公告	中国证监会规定媒介	2024/6/29

§12 影响投资者决策的其他重要信息

截至 2024 年 6 月 30 日，本基金穿透持有的基础设施项目相关信息如下：

单位：元

序号	资产名称	币种	项目公司形成/ 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	1,850,986,621.43	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	145,977,329.53	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	770,459,740.76	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	499,242,053.71	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	428,162,941.66	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	897,911,999.01	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	562,000,000.00	534,157,838.63	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	488,660,038.84	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	465,753,861.99	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	6,081,312,425.56	7,686,812,905.44	5,207,361,226.55		

注：

- 1、 本基金购买基础设施项目的交割日
- 2、 基础设施项目形成或购买资产成本
- 3、 基础设施项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2024 年 6 月 30 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 2024 年 6 月 30 日，投资性房地产的账面价值合计为 6,081,312,425.56 元
- 5、 截至 2021 年 12 月 31 日，基金合并报表记载的基础设施项目投资性房地产账面值

§13 备查文件目录

13.1 备查文件目录

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

13.2 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。

13.3 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。

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 8 月 31 日