

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

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

送出日期：2026 年 3 月 31 日

## §1 重要提示及目录

### 1.1 重要提示

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

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 30 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年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，投资者在作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）为不动产基金财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

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

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 1.2 目录

§1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
<b>§2 不动产基金简介</b>	<b>6</b>
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	7
2.3 不动产基金扩募情况	8
2.4 基金管理人和运营管理机构	9
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	9
2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构	9
2.7 信息披露方式	10
<b>§3 主要财务指标和不动产基金运作情况</b>	<b>11</b>
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 不动产基金收益分配情况	12
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	14
3.5 报告期内资本性支出使用情况	14
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	14
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	14
3.8 报告期内发生的关联交易	14
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	14
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	15
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	15
3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	15
<b>§4 不动产项目基本情况</b>	<b>15</b>
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	15
4.2 资产项目所属行业情况	19
4.3 不动产项目运营相关财务信息	23
4.4 项目公司经营现金流	30
4.5 项目公司对外借入款项情况	30
4.6 不动产项目投资情况	30
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	31
4.8 不动产项目相关保险的情况	31
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	31
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	33
4.11 其他需要说明的情况	33
<b>§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告</b>	<b>33</b>
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	33
5.2 投资组合报告附注	34
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	34
<b>§6 回收资金使用情况</b>	<b>34</b>
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	34
<b>§7 管理人报告</b>	<b>35</b>

7.1 基金管理人及主要负责人员情况 .....	35
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况 .....	36
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况 .....	38
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 .....	39
<b>§8 运营管理机构报告 .....</b>	<b>40</b>
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 .....	40
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 .....	40
<b>§9 其他业务参与人履职报告 .....</b>	<b>41</b>
9.1 托管人报告 .....	41
9.2 资产支持证券管理人报告 .....	42
9.3 其他专业机构报告 .....	42
9.4 原始权益人报告 .....	43
<b>§10 审计报告 .....</b>	<b>44</b>
10.1 审计报告基本信息 .....	44
10.2 审计报告的基本内容 .....	44
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 .....	45
<b>§11 年度财务报告 .....</b>	<b>47</b>
11.1 资产负债表 .....	47
11.1.1 合并资产负债表 .....	47
11.1.2 个别资产负债表 .....	49
11.2 利润表 .....	50
11.2.1 合并利润表 .....	50
11.2.2 个别利润表 .....	51
11.3 现金流量表 .....	52
11.3.1 合并现金流量表 .....	52
11.3.2 个别现金流量表 .....	54
11.4 所有者权益变动表 .....	55
11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表 .....	55
11.4.2 个别所有者权益变动表 .....	57
<b>§12 评估报告 .....</b>	<b>117</b>
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明 .....	117
12.2 评估报告摘要 .....	117
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明 .....	118
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果 .....	120
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因 .....	121
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况 .....	121
12.7 报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施 .....	121
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明 .....	121
<b>§13 基金份额持有人信息 .....</b>	<b>122</b>
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构 .....	122
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人 .....	122
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 .....	123
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 .....	123
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况 .....	124

<b>§14 不动产基金份额变动情况</b> .....	<b>124</b>
<b>§15 重大事件揭示</b> .....	<b>124</b>
15.1 基金份额持有人大会决议.....	124
15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动.....	124
15.3 不动产基金投资策略的改变.....	124
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况.....	124
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况.....	125
15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况.....	125
15.7 其他重大事件.....	125
<b>§16 影响投资者决策的其他重要信息</b> .....	<b>127</b>
16.1 其他有助于投资者了解的信息.....	127
<b>§17 备查文件目录</b> .....	<b>129</b>
17.1 备查文件目录.....	129
17.2 存放地点.....	129
17.3 查阅方式.....	129

## §2 不动产基金简介

## 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
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

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湖镇双马路 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中大道 398 号兴业银行大厦	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	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	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

## 2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构

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）	北京市东城区东长安街 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	仲量联行（北京）房地产资产评估咨	北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层

	询有限公司	01A/01B/01C/01D/02A
--	-------	---------------------

## 2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	<a href="http://www.ciccfund.com/">http://www.ciccfund.com/</a>
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人和基金托管人的住所

## §3 主要财务指标和不动产基金运作情况

## 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	2025 年	2024 年	2023 年
本期收入	422,500,807.91	456,050,877.87	428,571,381.08
本期净利润	-80,106,019.41	-98,892,949.20	23,877,875.34
本期经营活动产生的现金流量净额	231,950,053.99	292,290,279.64	264,110,016.89
本期现金流分派率(%)	5.34	5.47	5.30
年化现金流分派率(%)	5.34	5.47	6.08
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末
期末不动产基金总资产	7,168,713,604.39	7,778,985,140.14	8,222,459,086.79
期末不动产基金净资产	6,205,785,566.72	6,628,228,707.71	7,094,384,896.69
期末不动产基金总资产与净资产的比例(%)	115.52	117.36	115.90

注：

- 1、本期及上年财务指标新购入不动产项目为全年数据，2023 年同期不可比较，下同。
- 2、本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。
- 3、2024 年度、2025 年度净利润亏损金额较大，主要系本基金分别于 2024 年度、2025 年度计提商誉减值损失 112,920,336.25 元、71,520,087.02 元，该减值损失不影响本基金可供分配金额。
- 4、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。
- 5、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

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
期末不动产基金份额净值	3.2017	3.4197	3.6602
期末不动产基金份额公允价值参考净值	3.6087	3.7895	3.9852

注：期末基金份额公允价值参考净值=（期末基金合并财务报表净资产-期末资产涉及科目的账面价值+期末资产项目资产评估价值）/基金总份额。

### 3.3 不动产基金收益分配情况

#### 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	335,181,671.99	0.1729	-
2024年	358,456,072.38	0.1849	-
2023年	350,405,051.85	0.1808	1
2022年	265,836,477.17	0.1772	2

注：1、单位可供分配金额按扩募后基金份额约 19.38 亿份计算。

2、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。

##### 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	430,470,192.84	0.2221	1
2024年	279,130,168.52	0.1440	-
2023年	377,651,901.52	0.2147	2
2022年	206,460,026.61	0.1376	-

注：1、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。

2、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。

### 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	-80,106,019.41	-
本期折旧和摊销	335,974,269.07	-
本期利息支出	11,869,376.93	-
本期所得税费用	-75,018,205.99	-
本期息税折旧及摊销前利润	192,719,420.60	-
调增项		-
1.未来合理的相关支出预留	31,047,781.50	1
2.不动产项目资产减值准备的变动	71,520,087.02	2
3.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	84,070,555.06	-
调减项		
1.应收应付账款的变动	-9,209,954.92	-
2.当期购买不动产项目等资本性支出	-14,215,896.06	-
3.支付的利息及所得税费用	-20,750,321.21	-
本期可供分配金额	335,181,671.99	-

注：

- 1、本期“未来合理相关支出预留”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 3.3.2.3。
- 2、本期“不动产项目资产减值准备的变动”主要包括在净利润计算中已扣减的商誉减值损失，前述资产减值不影响可供分配现金，在本调整项中加回。

#### 3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

本期可供分配金额较上年同期变化未超过 10%。

#### 3.3.2.3 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。

上年度本基金未来合理支出相关预留调整项与实际使用情况差异超过 10%，主要系，未来合理支出预留主要包括保证金与其他流动负债，其中保证金的支付与租户变动情况挂钩，不限于未来一年内支付；其他流动负债依据具体结算进度安排支付。上述所有支出事项均纳入次年度资金支付预算，基金管理人严格落实预算管控要求，按季度跟踪把控预算执行节奏，并就资金支付进行逐笔审

核，实现资金使用的监控管理。

### 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

无。

## 3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

### 3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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 6,534,799.40 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 1,153,202.90 元，基金托管人的托管费计提金额 768,799.50 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 63,850,779.07 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”。

### 3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

浮动管理费用由运营管理机构收取，计算方法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”。报告期内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。根据年度审计报告，运营管理机构运营管理费用的收取符合运营管理服务协议有关规定。

## 3.5 报告期内资本性支出使用情况

无。

## 3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

## 3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

## 3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体关联交易详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

## 3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

本报告期内，受投资性房地产公允价值下调影响，个别资产组预计未来现金流现值有所下降；同时，因投资性房地产计税基础与账面价值差异发生变动，递延所得税负债相应调整，进一步影响相关资产组可收回金额测算结果。综合上述因素，经减值测试，本报告期内昆山普淀仓储有限公司因收购产生的商誉发生商誉减值约 7,152 万元，占本基金总商誉价值的 5.10%（占本基金总资产的

1.00%)。本基金基于谨慎性原则计提本次商誉减值损失。基金管理人将继续协同运营管理机构持续提升不动产项目运营管理水平，努力维持出租率及平均租金处于合理区间，尽可能降低资产价值减值对商誉的影响。

### 3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款和其他应收款。报告期内，应收账款和其他应收款的适用会计政策详见“11.5.4.7 金融工具”，计提的坏账准备情况详见“11.5.7.7 应收账款”。

### 3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

### 3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本基金业务参与者未新增不动产基金相关承诺，不存在前期承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或者变更承诺的情形。

## §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（自 2007-2012 年建成）、普洛斯增城物流园（自 2011-2014 年建成）、普洛斯顺德物流园（自 2009-2017 年建成）、苏州望亭普洛斯物流园（自 2009-2017 年建成）、普洛斯淀山湖物流园（自 2011-2015 年建成）。

本报告期内，不动产项目整体运营平稳，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或仲裁。

#### 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	指标单位	2025 年	2024 年	同比 (%)

		及计算方式				
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 1 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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（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 1 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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
----	------	-------------	------	---	--	-------

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 1 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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（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 1 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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（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	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
----	------	--------	------	--------------------------------------	--	-------

		及计算方式		月 31 日) / 报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	12 月 31 日) / 上年同期末 (2024 年 12 月 31 日)	
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 10,571.80 万元，占全部租金及物业管理服务费收入的比例约为 25.26%。

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	2,599.78	6.21
租户 2	2,580.67	6.17
租户 3	2,159.56	5.16
租户 4	1,698.33	4.06
租户 5	1,533.46	3.66
<b>合计</b>	<b>10,571.80</b>	<b>25.26</b>

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%。

截至 2025 年 12 月 31 日，10 个仓储物流园期末不含税有效租金单价为 33.07 元/平方米/月。其中，普洛斯北京空港物流园 66.02 元/平方米/月、普洛斯通州光机电物流园 44.92 元/平方米/月、普洛斯广州保税物流园 29.08 元/平方米/月、普洛斯增城物流园 40.50 元/平方米/月、普洛斯顺德物流园 36.88 元/平方米/月、苏州望亭普洛斯物流园 36.30 元/平方米/月、普洛斯淀山湖物流园 24.96 元/平方

米/月、普洛斯青岛前湾港国际物流园 27.94 元/平方米/月、普洛斯江门鹤山物流园 27.26 元/平方米/月、普洛斯（重庆）城市配送物流中心 14.15 元/平方米/月。

#### 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，而经济运行周期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 资产项目所属行业情况

##### 4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

###### 基本情况

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。

###### 发展阶段

我国仓储物流行业正呈现由增量扩张向存量提质转型的特征，市场整体进入增量收窄、结构优化的阶段。

宏观层面，经济稳健增长为仓储物流行业发展筑牢坚实的需求底座。根据国家统计局数据，2025 年我国 GDP 达 140.19 万亿元，同比增长 5.0%；全国社会物流总额 368.20 万亿元，同比增长 5.1%。居民收入的稳步提升带动消费持续复苏，全国社会消费品零售总额同比增长 3.7%，成为仓储物流需求的核心引擎；高端制造、新能源汽车及新质生产力加快发展，持续驱动高端仓储需求的升级；在积极的财政与货币政策支持下，叠加全国统一大市场建设、物流降本增效及绿色低碳发展等政策导向，共同推动仓储物流行业从规模扩张转向高质量发展的新阶段。

从供应端来看，根据仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司（“仲量联行”）提供的数据，截至 2025 年末，全国 50 个重点物流城市非保税高标准仓库存量规模超 1.8 亿平方米，其中超 80%的面积集中于长三角、珠三角、成渝、京津冀和长江中游五大核心城市群，区域集聚效应明显。2025 年非保税高标准仓库新增供应量同比大幅回落 33%，总量至 1,117.6 万平方米，为近年来较低水平，标志着高标准仓库的建设与运营正从规模扩张逐步转向提质增效、精细化运营阶段。

从需求端来看，仓储物流的核心租赁需求主要来自第三方物流、快递快运、零售电商、制造业等行业。2025 年，在政府“稳增长”相关政策持续发力、着力扩大内需的背景下，全国社会消费品零售总额同比增长 3.7%，其中实物商品网上零售额增长 5.2%，占比稳定在 26.1%；全国快递业务量（不含邮政集团包裹业务）同比增长 13.7%，总量达 1,990 亿件。2025 年全国非保税高标准仓库净吸纳量达 1,036.20 万平方米，净吸纳量与新增供应量之间的差距持续收窄，市场逐步进入库存去化周期。

### 周期性特点

整体而言，2025 年仓储物流市场呈现出区域分化、租金修复、租户行业轮动的周期性特点。受区域供需格局差异影响，市场表现分化显著：长三角、成渝等城市群的部分区域已实现出租率回升、租金企稳的积极态势，而珠三角、京津冀等城市群的部分区域仍面临一定市场压力。租金水平进入结构性修复阶段：高标仓较普通仓库、核心城市较非核心城市具备更强的租金韧性，部分区域租金已筑底企稳、跌幅收窄，而部分区域仍需通过“以价换量”消化前期供应。租户行业的周期轮动影响物流需求：尽管内需潜力持续释放，零售、电商的租赁需求支撑更为稳固，但制造业的租赁需求受经济预期影响呈现阶段性收缩，叠加国际经贸环境变化，为租赁需求带来潜在不确定性。

未来，随着仓储物流市场需求预期逐步回暖、高标仓新增供应规模持续回落，市场供需关系预计加快修复，有望进入“供需改善——出租率回升——租金修复”的良性循环。。

### 竞争格局

仓储物流行业竞争激烈。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。根据仲量联行数据显示，截至 2025 年末，前 20 名开发运营企业的完工面积已占全国高标准物流仓储设施市场存量的 73.2%，其中普洛斯市场占有率保持位列全行业第一。

在激烈的行业竞争中，具备枢纽区位优势、专业化运营能力的优质仓储资产，有望依托稀缺性和运营效率维持较为稳定的收益。面对新增面积的去化压力，仓储物流行业运营商需要采取更加灵活的租赁策略和优质服务，在维持出租率的同时争取租金单价的稳定。

#### 4.2.2 可比区域内的类似不动产项目情况

全国高标仓市场正从“总量扩张”向“结构优化”转型，区域分化加剧，灵活调整租金成为普遍的租赁策略。根据仲量联行提供的数据，2025 年末全国高标仓市场平均有效租金（含管理费不含税）同比下降 8.4%至 0.85 元/平方米/天。按区域来看，五大城市群呈现如下差异化特征：

京津冀城市群高标仓整体供应压力仍存，内部显著分化，市场多通过灵活的租金策略稳定租户，维持出租率水平。北京市部分核心子市场已进入存量成熟阶段，例如北京空港依托国家物流枢纽、通州区受益于城市副中心的产业配套优势，持续吸引汽车零部件、医药、电子通讯等高端制造与产业升级需求；而城市群外围的新兴子市场供应仍处于相对高位，主要承接成本集约型企业的需求。截至 2025 年 12 月 31 日，京津冀城市群非保税高标仓市场有效租金水平为 0.81 元/平方米/天。其中，普洛斯北京空港物流园所在区域内的类似不动产项目有效租金水平约为 2.00-2.45 元/平方米/天；普洛斯通州光机电物流园所在区域内的类似不动产项目有效租金水平约为 1.70-2.00 元/平方米/天。

长三角城市群高标仓存量占全国 34.7%，规模居全国首位。随着供应边际缓解、需求逐步修复，部分子市场已率先进入筑底复苏阶段，“以价换量”的策略推动净吸纳量同比增长，供需格局持续改善。依托长三角区域领先的经济体量与消费支撑，第三方物流、零售电商仍为高标仓核心需求；高端制造业升级成为新增长极，新能源汽车、光伏/锂电、生物医药等高景气赛道需求表现突出，有望持续驱动高标仓租赁市场长期向好发展。截至 2025 年 12 月 31 日，长三角城市群非保税高标仓市场有效租金水平为 1.00 元/平方米/天。其中，苏州望亭普洛斯物流园所在区域内的类似不动产项目有效租金水平约为 1.00-1.25 元/平方米/天；普洛斯淀山湖物流园所在区域内的类似不动产项目有效租金水平约为 0.80-0.95 元/平方米/天。

珠三角城市群高标仓随着新一轮供应高峰来临，部分区域租赁水平承压下行。跨境电商的租赁策略从规模扩张转向理性整合，租赁需求主力重回零售电商与第三方物流。长期来看，依托广东省连续多年社会零售总额全国首位的消费底盘，电商与第三方物流需求仍具韧性，长期修复基础稳固。截至 2025 年 12 月 31 日，珠三角城市群非保税高标仓市场有效租金水平为 1.17 元/平方米/天。其中，普洛斯增城物流园所在区域内的类似不动产项目有效租金水平约为 1.20-1.45 元/平方米/天；普洛斯广州保税物流园所在区域内的类似不动产项目有效租金水平约为 0.90-1.25 元/平方米/天；普洛

斯顺德物流园所在区域内的类似不动产项目有效租金水平约为 1.10-1.30 元/平方米/天；普洛斯江门鹤山物流园所在区域内的类似不动产项目有效租金水平约为 0.85-1.10 元/平方米/天。

成渝城市群高标仓以存量运营为主，租赁需求回暖推动供需格局持续改善，租赁表现企稳向好。得益于休闲食品、快消品及部分制造业等需求的扩张，叠加白色家电“以旧换新”政策拉动反向物流新增需求，部分区域的出租率进一步修复，新签租金呈现企稳回升迹象。截至 2025 年 12 月 31 日，成渝城市群非保税高标仓市场有效租金水平为 0.60 元/平方米/天。其中，普洛斯（重庆）城市配送物流中心所在区域内的类似不动产项目有效租金水平约为 0.45-0.61 元/平方米/天。

青岛前湾港保税区依托青岛前湾港全球枢纽港的优势，保税仓储供需情况相对稳固，出租率与租金表现平稳。截至 2025 年 12 月 31 日，普洛斯青岛前湾港国际物流园所在区域内的类似不动产项目有效租金水平约为 0.80-1.05 元/平方米/天。

仓储物流租赁市场的表现与宏观经济环境、居民消费信心及能力的提升关系密切。随着将持续扩大内需、因地制宜发展新质生产力、建设现代化产业体系、扩大高水平对外开放等举措纳入 2026 年政府工作的发展主要预期目标，仓储物流租赁市场有望迎来需求的修复。与此同时，部分园区可能需要采取灵活的租金政策以稳定出租率水平，或在换租期间出现出租率的短期波动。基金管理人与运营管理机构将密切关注新入市项目的情况，同时不断提高主动管理能力，提升服务水平、增强租户粘性，力争不动产项目实现稳定的经营。

#### 4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

近年来，中国中央及地方政府陆续出台了一系列政策，旨在推动物流行业的健康、高质量与专业化发展。党的二十大报告中明确提出建设高效顺畅的流通体系，降低物流成本。

2025 年 2 月《国家物流枢纽布局优化调整方案》，按照“结合实际、动态调整、有进有退”的原则，新增廊坊商贸服务型、常州生产服务型、锦州港口型等 26 个国家物流枢纽，对部分国家物流枢纽规划布局进行优化调整，并对高质量推进国家物流枢纽网络建设提出 4 方面要求，包括系统推进国家物流枢纽建设和功能提升、完善国家物流枢纽集疏运体系、健全国家物流枢纽间的合作机制、探索“产业集群+物流枢纽”协同发展模式等。

2025 年 10 月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》提出现代化产业体系坚持智能化、绿色化、融合化方向；完善现代化综合交通运输体系；破除统一大市场卡点堵点；综合整治“内卷式”竞争，形成优质优价、良性竞争的市场秩序；降低全社会物流成本。

#### 4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

### 4.3 不动产项目运营相关财务信息

#### 4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	6,736,543,682.43	7,114,655,056.55	-5.31
2	总负债	4,789,570,651.45	4,826,019,888.45	-0.76
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	418,542,744.66	449,670,364.47	-6.92
2	营业成本/费用	87,552,072.56	86,574,127.04	1.13
3	EBITDA	275,377,160.39	301,595,888.06	-8.69

#### 4.3.2 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

金额单位：人民币元

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	6,385,900,000.00	6,635,500,000.00	-3.76
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	1,026,941,327.80	1,089,924,420.67	-5.78

注：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。

**重要不动产项目公司名称：**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）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,916,900,000.00	2,012,300,000.00	-4.74
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	403,937,301.08	428,049,518.24	-5.63

**重要不动产项目公司名称：**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）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	825,900,000.00	878,300,000.00	-5.97
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	158,268,431.97	171,690,462.23	-7.82

3	其他应付款	110,859,226.48	111,335,177.81	-0.43
---	-------	----------------	----------------	-------

**重要不动产项目公司名称：**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）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	595,800,000.00	612,000,000.00	-2.65
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	111,211,470.09	115,367,433.84	-3.60

**重要不动产项目公司名称：**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）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	534,800,000.00	521,100,000.00	2.63
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	93,624,141.81	90,321,210.50	3.66

**重要不动产项目公司名称：**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）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	834,300,000.00	926,900,000.00	-9.99
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	121,611,286.98	144,980,568.16	-16.12

### 4.3.3 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期		上年同期		金额同比变化（%）
		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		
		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	416,453,955.46	99.50	449,619,918.65	99.99	-7.38
2	其他收入	2,088,789.20	0.50	50,445.82	0.01	4,040.66
3	合计	418,542,744.66	100.00	449,670,364.47	100.00	-6.92

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。

**重要不动产项目公司名称：**北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期2024年1月1日至 2024年12月31日		金额同比 变化 (%)
		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	119,380,948.28	99.62	128,814,511.86	100.00	-7.32
2	其他收入	460,060.71	0.38	-	-	-
3	合计	119,841,008.99	100.00	128,814,511.86	100.00	-6.97

注：1、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%。2、其他收入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，故其他收入同比波动较大。

**重要不动产项目公司名称：**广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期2024年1月1日至 2024年12月31日		金额同比 变化 (%)
		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	49,326,249.90	99.66	53,905,415.11	99.95	-8.49
2	其他收入	169,811.32	0.34	28,511.90	0.05	495.58
3	合计	49,496,061.22	100.00	53,933,927.01	100.00	-8.23

注：其他收入主要为本期向租户收取的违约赔偿金。

**重要不动产项目公司名称：**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 1 月 1 日- 2025 年 12 月 31 日)		上年同期 (2024 年 1 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日)		金额同比 变化 (%)
		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	45,463,882.46	99.88	51,571,071.54	99.99	-11.84
2	其他收入	54,507.76	0.12	5,849.14	0.01	831.89

3	合计	45,518,390.22	100.00	51,576,920.68	100.00	-11.75
---	----	---------------	--------	---------------	--------	--------

注：其他收入主要为本期向租户收取的违约赔偿金。

**重要不动产项目公司名称：**苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

序号	构成	本期（2025年1月1日-2025年12月31日）		上年同期（2024年1月1日-2024年12月31日）		金额同比变化（%）
		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	42,085,851.99	99.91	41,950,467.65	100.00	0.32
2	其他收入	40,003.14	0.09	-	-	-
3	合计	42,125,855.13	100.00	41,950,467.65	100.00	0.42

注：其他收入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，故其他收入同比波动较大。

**重要不动产项目公司名称：**昆山普淀仓储有限公司

序号	构成	本期（2025年1月1日-2025年12月31日）		上年同期（2024年1月1日-2024年12月31日）		金额同比变化（%）
		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	46,438,215.64	96.96	57,191,038.40	99.996	-18.80
2	其他收入	1,458,020.49	3.04	2,400.00	0.004	60,650.85
3	合计	47,896,236.13	100.00	57,193,438.40	100.00	-16.26

注：其他收入主要为本期向租户收取的退库复原费。

#### 4.3.4 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025年1月1日 至2025年12月31日		上年同期 2024年1月1日 至2024年12月31日		金额同比变化（%）
		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	30,597,007.68	34.95	27,202,803.04	31.42	12.48
2	税金及附加	52,931,610.08	60.45	56,449,419.40	65.20	-6.23

3	其他成本费用	4,023,454.80	4.60	2,921,904.60	3.38	37.70
4	合计	87,552,072.56	100.00	86,574,127.04	100.00	1.13

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，下同。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。

**重要不动产项目公司名称：**北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	构成	本期（2025年1月1日-2025年12月31日）		上年同期（2024年1月1日-2024年12月31日）		金额同比变化（%）
		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	6,543,671.31	34.66	4,775,685.99	25.32	37.02
2	税金及附加	12,020,658.81	63.68	12,985,617.52	68.84	-7.43
3	其他成本费用	313,756.20	1.66	1,101,164.76	5.84	-71.51
4	合计	18,878,086.32	100.00	18,862,468.27	100.00	0.08

**重要不动产项目公司名称：**广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	构成	本期（2025年1月1日-2025年12月31日）		上年同期（2024年1月1日-2024年12月31日）		金额同比变化（%）
		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	3,169,742.41	36.17	2,693,377.99	30.27	17.69
2	税金及附加	5,272,723.67	60.17	5,832,368.73	65.54	-9.60
3	其他成本费用	320,738.14	3.66	373,299.59	4.19	-14.08
	合计	8,763,204.22	100.00	8,899,046.31	100.00	-1.53

**重要不动产项目公司名称：**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1月1日-2025年12月31日）		上年同期（2024年1月1日-2024年12月31日）		金额同比变化（%）
		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	3,001,129.91	35.39	2,540,160.00	29.67	18.15
2	税金及附加	5,286,741.70	62.34	5,870,442.11	68.57	-9.94
3	其他成本费用	192,342.18	2.27	151,020.40	1.76	27.36
	合计	8,480,213.79	100.00	8,561,622.51	100.00	-0.95

**重要不动产项目公司名称：**苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		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	2,626,695.19	33.38	2,315,406.47	31.44	13.44
2	税金及附加	4,787,781.93	60.85	4,687,322.54	63.66	2.14
3	其他成本费用	454,226.22	5.77	360,892.79	4.90	25.86
	合计	7,868,703.34	100.00	7,363,621.80	100.00	6.86

**重要不动产项目公司名称：**昆山普淀仓储有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		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	4,181,855.30	32.90	4,457,439.08	36.98	-6.18
2	税金及附加	6,799,279.13	53.50	7,333,538.48	60.84	-7.29
3	其他成本费用	1,728,293.83	13.60	262,849.22	2.18	557.52
	合计	12,709,428.26	100.00	12,053,826.78	100.00	5.44

注：其他成本主要为本期替租户退库复原的费用，相关费用向租户收取后支付。

**4.3.5 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	上年同期
				2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 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	%	91.73	93.30
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	65.79	67.07

注：上表所述息税折旧摊销前利润率为项目公司财务业绩指标，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。

**重要不动产项目公司名称：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	上年同期
				2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年1月1日 至2024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	%	94.28	95.44
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	69.57	71.01

**重要不动产项目公司名称：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	上年同期
				2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年1月1日 至2024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	%	92.95	94.31
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	67.09	62.27

**重要不动产项目公司名称：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	上年同期
				2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年1月1日 至2024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	%	92.98	94.78
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	69.75	71.83

**重要不动产项目公司名称：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	上年同期
				2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年1月1日 至2024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	%	92.69	93.62
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	70.92	71.30

**重要不动产项目公司名称：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	上年同期
				2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日 至 2024 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	%	87.66	91.75
2	息税折旧摊销前 利润率	不动产项目息税折旧摊 销前利润/营业收入	%	55.72	63.31

#### 4.4 项目公司经营现金流

##### 4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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 508,648,293.68 元，对外支出总金额 273,070,939.80 元。上年同期不动产项目公司收入归集总金额 502,434,010.92 元，对外支出总金额 202,910,172.99 元。

##### 4.4.2 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

无。

##### 4.4.3 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

无。

#### 4.5 项目公司对外借入款项情况

##### 4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

##### 4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

##### 4.5.3 对不动产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。

#### 4.6 不动产项目投资情况

##### 4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

##### 4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

#### 4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

无。

#### 4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，购买财产一切险、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。

#### 4.9 不动产项目回顾总结和 future 展望的说明

##### 4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

2025 年仓储物流租赁市场总供应量放缓，但部分区域净吸纳量高位回落，整体呈现出平衡动态调整的发展趋势。本基金所持不动产项目依托多区域布局、多资产组合、多元化租户结构优势，持续开展精细化管理，协同提升租户运营效率，助力供应链降本增效；同时本基金结合各区域市场情况与项目租约结构，制定差异化经营策略，灵活应对市场变化、把握结构性机遇。截至报告期末，项目整体出租率同比提升 3.17 个百分点，全年来看，项目整体四个季度末平均出租率同比提升 4.62 个百分点，全年实现“量稳价调”的稳健运营成果。

随着零售与制造业加速向智慧化、绿色化、多元融合转型，仓储物流供应链整合、提质增效成为趋势，并推动着大数据、物联网应用和自动化分拣设施广泛普及。生物医药、冷链物流、高端制造等高附加值租户对仓储物流硬件水平提出更高、更专业化的要求。2025 年，本基金针对部分项目完成定制化改造，以匹配高成长性租户需求，未来已预留一定资本性支出金额，专项用于设施维修及重大升级改造，主动应对市场迭代风险，持续强化项目品质与运营竞争力。

具体来看，京津冀城市群项目中，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。受北京远郊新增供应增多影响，尽管短期内出租率与租金水平或将随市场周期波动，但通过租户结构优化与硬件设施升级持续强化核心竞争力，长期有望保持区域市场的重要地位。普洛斯北京空港物流园依托空港型国家物流枢纽优势，持续锁定承租力高、粘性强的优质租户，维持项目运营长期稳定；普洛斯通州光机电物流园依托北京城市副中心的产业区位优势，通过调整租户结构和投入租户定制化改造，逐步实现向生物医药企业集群的战略转型，有效支持相关区域探索“产业集群+物流枢纽”协同发展模式。

长三角城市群项目所在的市场新增供应边际缓解，但受此前存量规模的影响，区域整体租赁市场仍在经历调整期。普洛斯淀山湖物流园，通过分散化租赁策略，降低单一租户集中性风险，持续蓄客维持项目稳定运营；苏州望亭普洛斯物流园临近区域新增供应相对较少，园区租户结构稳定，租期内租金仍有一定涨幅，2026 年暂无年内到期面积。

珠三角城市群项目中，部分区域新增供应持续放量，不同区域项目租赁表现加速分化。核心区域如广州市受益于消费驱动型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；普洛斯顺德物流园所在的佛山市场新增供应增加，较多项目为跨境电商包租项目，随着未来存量规模增加，市场竞争预计持续加大；普洛斯江门鹤山物流园所在的江门市场虽暂未录得新增项目，但租赁需求较高峰期有所回落，整体租赁市场仍面临一定调整压力。电商零售及三方物流仍为区域主流客群，其中跨境电商业务在该区域仍保持扩张趋势，本基金将持续关注核心产业及新增产业对仓储设施的需求。

成渝城市群项目中，普洛斯（重庆）城市配送物流中心本报告期末签约出租率为 92.86%，同比提升 3.12 个百分点。本基金持续维护客户关系，于上期引入的制造业租户随业务扩张扩租，同时随着区域子市场供需关系改善，本期新签租约的租金有所上涨。本基金将在维持高出租率的前提下，积极寻求租金上涨的空间。

普洛斯青岛前湾港国际物流园所在保税区本期无较大新增供应，租赁需求主要受国际贸易活动、大宗商品交易、跨境电商等因素影响。本基金密切跟踪保税贸易需求变化，主动优化租户结构，形成多元化租户组合配置，以应对政策变化的潜在影响，预计 2026 年该园区将维持运营稳定。

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。本基金持有的上述不动产资产分布于 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。

#### **4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略**

报告期内，不动产项目经营表现稳健，核心指标符合本基金经营目标和财务预算。未来，基金管理人将与运营管理机构继续加强配合，重点维护在租租户的稳定性，持续关注市场变化，加强跟踪主要竞品表现和租赁策略变化，前置续租摸排及意向租户储备工作，通过更为主动的运营管理服务与灵活的招商管理策略，巩固项目运营指标的稳定性，持续提升不动产项目运营管理服务质量和效能。

#### **4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素**

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。

“十五五”时期是我国交通运输与物流行业高质量发展的关键阶段。随着行业从规模扩张转向质量效益提升，交通物流基础设施正朝着智慧化、绿色化、多元融合的方向升级，行业竞争也由单一价格比拼转向科技实力、运营效率、服务水平与成本管控的综合比拼。物流企业加速向供应链服务商转型，这对仓储设施的智能化水平、运营效率提出更高要求。因此，技术赋能与精细化运营成为仓储物流不动产的核心竞争力，具备现代化设施与专业运营能力的优质仓储物流不动产，其资产质量与收益稳定性有望持续提升，有利于夯实资产价值、增强长期回报确定性。

供应端，在土地集约化政策下，市场逐步转向存量优化与结构升级。根据仲量联行数据，尽管 2025 年核心城市群新增供应存在阶段性放量，且 2026 年仍有超 1,000 万平方米的新增供应入市，但随着 2027 年新增供应规模降至约 500 万平方米的水平，叠加高标库对传统仓库的替代需求，有利于对冲供应压力，推动存量结构优化，为市场中长期企稳创造条件。2025 年《国家物流枢纽布局优化调整方案》发布，核心枢纽节点资产有望获得政策加持，长期价值支撑增强。

需求端，仓储物流市场受政策与市场双重驱动，保持稳步复苏。零售电商需求持续修复，促使供应链全国化布局不断深化；快递快运网络化布局与第三方物流规模化发展，亦形成稳定租赁支撑；制造业与物流业深度融合，带动定制化、生产服务型仓储需求提升。短期内，行业竞争加剧、外部冲击与国内两难多难问题交织叠加，形势复杂严峻，物流地产市场仍面临租金及去化压力，但长期向好趋势明确。

展望未来，本基金持有的不动产项目未来经营机遇与挑战并存，资产韧性较强但仍需动态应对区域分化的情况，以主动把握市场加速修复的机遇。基金管理人及运营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，及时判断各子市场和各需求行业的变化，防范潜在运营风险。

#### 4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

#### 4.11 其他需要说明的情况

无。

### §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的资产组合情况

金额单位：人民币元

序号	项目	金额	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	-	-

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例 (%)
	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 投资组合报告附注

本基金本报告期内投资的前十名证券的发行主体本期未被监管部门立案调查，未有在本报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

## 5.3 报告期内不动产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不动产资产支持证券，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。

## §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，本报告期未新增投放金额，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 管理人报告

### 7.1 基金管理人及主要负责人员情况

#### 7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中金基金管理有限公司（以下简称“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 9 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不动产基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理等工作，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 11 只不动产基金。

#### 7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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

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历	说明
		任职日期	离任日期			
						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。	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基金经理。

注：1、不动产项目运营或投资管理年限为参与不动产相关行业运营或投资管理工作经历年限总和。

2、本基金无基金经理助理。

### 7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的不动产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。

### 7.1.4 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。

## 7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

### 7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，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，履行不动产项目运营管理职责，在控制风险的前提下，谋求基金份额持有人利益最大化。本报告期内，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。

### 7.2.2 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。

### 7.2.3 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，本报告期内未新增投资。截至本报告期末，本基金通过持有“中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划资产支持证券”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不动产项目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不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人委托上海普洛斯作为运营管理机构，负责不动产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。

### 7.2.4 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 2605098 号审计报告所载，本基金本报告期累计可供分配金额为 335,181,671.99 元。本报告期内，基金管理人已对截至 2025 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 246,392,800.14 元，约为截至 2025 年 3 季度可供分配金额的 98.23%，2025 年度剩余可供分配金额为 88,788,871.85 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。

### 7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

为有效防范不动产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，防范措施主要包括：

(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，基金管理人制定不动产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，不动产基金开展关联交易需提交不动产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不动产基金投资决策委员会会议, 预防和评估不同不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况, 制定公平对待所有不动产项目的相关措施; 对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突, 由不动产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。

### 7.2.6 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不动产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、尽职调查等不动产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, 完善不动产基金制度流程, 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。

### 7.2.7 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。

## 7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

### 7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内, 基金管理人根据有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求, 主动履行不动产项目运营管理职责, 主要包括: 建立并执行项目公司印章与证照的管理和使用机制、账户与现金流的管理机制; 对不动产项目的年度预算、重大资本性支出、关联交易及项目所涉及的重要合同等进行审批; 协同运营管理机构制定并落实不动产项目运营策略等。报告期内, 基金管理人加强与运营管理机构的沟通, 定期开展不动产项目经营情况、年度预算达成情况等的总结回顾, 保障不动产项目平稳运营。

### 7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内, 基金管理人专业、审慎开展本基金相关重大事项的决策, 根据基金合同、招募说明书等基金法律文件及基金管理人相关内部管理制度的要求, 按照事项内容相应分级履行基金经理与基金运营团队决策、基金运营咨询委员会讨论及公司不动产基金投资决策委员会决策流程。报告期内, 未发生需提请基金份额持有人大会决策的事项。

### 7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

根据有关法律法规、基金合同、招募说明书和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，基金管理人开展了对运营管理机构履职情况的检查工作，检查内容包括但不限于其从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等，报告期内运营管理机构总体履职情况良好。

根据招募说明书及运营管理服务协议的约定，并结合运营管理机构报告期内的履职表现，报告期内，运营管理机构未发生考核政策约定的违规事项，运营管理机构本报告期运营管理费用的收取及运营业绩奖励情况详见“3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况”及“11.5.13.4.1 基金管理费”。

### 7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

## 7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

### 7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

基金管理人信息披露事务负责人根据适用法律法规、自律规则及基金管理人内部制度统筹组织和协调本基金信息披露各项事务，履行信息披露管理职责，不存在不能履职或无法履职的情况。

信息披露事务负责人高度重视不动产基金的信息披露工作。组织协调信息披露事务方面，统筹公司有关部门制定不动产基金相关信息披露管理办法，重视并督促开展有关信息披露培训，组织细化完善不动产基金信息披露工作流程，协调督促相关部门有序落实。投资者关系管理方面，组织建立健全投资者沟通联络机制，协调开展投资者关系活动，安排相关人员参加本基金业绩说明会，持续关注媒体报道，重视投资者教育活动等。

基金管理人信息披露负责人未来将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露管理义务。

### 7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人信息披露负责人未发生变更。

### 7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人根据适用法律法规、自律规则在公司内部建立并执行不动产基金相关信息披露管理办法、工作流程，明确了公司管理的不动产基金的信息披露事务管理、审核和发布流程、敏感信息管理、暂缓和豁免信息披露机制、基金各阶段信息披露的基本要求及信息披露档案管理等内容。

基金管理人按照前述内部制度要求，有序执行不动产基金信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档流程，规范履行信息披露义务，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，提升信息披露工作质量。

基金管理人重视不动产基金敏感信息管理，控制基金管理人不动产基金敏感信息知情人范围，开展基金敏感信息知情人登记、执行敏感信息防控管理措施，并通过签署保密协议/承诺函、书面提

示等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其不动产基金敏感信息管理。

报告期内，未发生暂缓和豁免信息披露的情况。

## §8 运营管理机构报告

### 8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

#### 8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守运营管理服务协议的约定，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

#### 8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守《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、证券交易所有关不动产基金的相关业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理机构职责。报告期内，本基金运营管理机构履职情况整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

#### 8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，运营管理机构按照《运营管理服务协议》及《运营管理备忘录》执行运营管理工作，不动产项目整体运营平稳，具体情况详见 4.9.1 对报告期内资产项目经营业绩的整体分析和说明。

### 8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

#### 8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

运营管理机构信息披露事务负责人负责组织和协调运营管理机构信息披露各项事务，组织安排信息披露相关信息和数据的整理、报告工作，对信息披露的合规性和质量承担相应责任。报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人组织建立了与投资者的沟通联络渠道，协同基金管理人及时做好与投资者的沟通联络工作，组织运营管理机构相关专业人员积极参加基金业绩说明会、投资者开放日等投资关系活动。

#### 8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

#### 8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格执行《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金存续期信息披露配合工作管理办法》相关规定，落实内幕信息等未公开信息管理要求，并及时向基金管理人提供有关信息，确保提供的信息真实、准确、完整。

#### 8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则

及《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金存续期信息披露配合工作管理办法》，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

## §9 其他业务参与者履职报告

### 9.1 托管人报告

#### 9.1.1 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。

#### 9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

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，对本基金的资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户与资金流向进行了必要的监督与监管，基金资产在监督账户内封闭运行，未发现违反法律法规规定和基金合同约定的情形。

#### 9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

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、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排等事项进行了必要的监督、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。

#### 9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

报告期内，本托管人按照相关法律法规和基金合同、托管协议约定履行信息披露义务，对托管人应当复核的公开披露不动产基金信息进行了复核、审查和确认，认真复核了本年度/中期报告中资产确认计量过程、财务指标、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。

#### 9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

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。

## 9.2 资产支持证券管理人报告

### 9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

中国国际金融股份有限公司（代表“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”）持有相关项目公司 100% 股权，并根据《专项计划标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计划直接决议行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

### 9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

中国国际金融股份有限公司（代表“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”）通过股东借款构成对项目公司的股东债权。

### 9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，不动产资产支持专项计划严格按照《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等相关法律法规以及标准条款的规定进行信息披露。

### 9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

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。

## 9.3 其他专业机构报告

### 9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构等专业机构提供服务或者出具报告情况

报告期内，为本基金存续期信息披露提供服务的专业机构包括会计师事务所及资产评估机构。

本基金会计师事务所毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）按照规定和约定出具了《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金审计报告》（毕马威华振审字第 2605098 号）；本基金资产评估机构仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司按照规定和约定出具了《房地产估价报告》（JLL-SH[2026]房估字第 0081 号）。

### 9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，为本基金存续期信息披露提供服务的专业机构包括会计师事务所及资产评估机构。前述专业机构已声明确认严格遵守法律法规，恪守职业道德、执业准则和行为规范，诚实守信、勤勉尽责、专业审慎，出具的专业意见不得存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

## 9.4 原始权益人报告

### 9.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

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。

### 9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额 387,653,737.00 份，占基金总份额的比例是 20.00%。

### 9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

### 9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人及其人员积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

### 9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

## §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 2605098 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 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,2025 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、《资产管理产品相关会计处理规定》(以下合称“企业会计准则”)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 REIT2025 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2025 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、及合并所有者权益变动情况和所有者权益变动情况。</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和《中国注册会计师独立性准则第 1 号--财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》中适用于公众利益实体财务报表审计业务的独立性要求,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	-
其他事项	-
其他信息	<p>中金普洛斯 REIT 管理人中金基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括中金普洛斯 REIT2025 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。</p> <p>结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。</p> <p>基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。</p>
管理层和治理层对财务报表的责任	<p>基金管理人管理层负责按照企业会计准则及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时,基金管理人管理层负责评估中金普洛斯 REIT 的持续经</p>

	<p>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>	
注册会计师对财务报表审计的责任	<p>我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。</p> <p>在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:</p> <p>(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。</p> <p>(2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。</p> <p>(3) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。</p> <p>(4) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能对中金普洛斯 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致中金普洛斯 REIT 不能持续经营。</p> <p>(5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容,并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	
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	左艳霞	楼竹君
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	2026 年 3 月 30 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

中金普洛斯 REIT 合并报表层面对不动产项目资产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供不动产项目的市场价值信息,中金普洛斯 REIT 的基金管理人聘请仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司对中金普洛斯 REIT 投资的不动产项目资产组的市场价值进行评估。根据评估报告,于 2025 年 12 月 31 日,该不动产项目的市场价值为人民币 6,385,900,000.00 元,评估方法为收益法(现金流折现法),关键参数包括:土地剩余年限、市场租金、市场租金前十年增长率、市场租金第 11 年

增长率、2026 年资本性支出预测、报酬率。中金普洛斯 REIT 的基金管理人治理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。根据已执行的审计程序，我们认为中金普洛斯 REIT 的基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

## §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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.7.1	334,543,675.16	544,950,532.57
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	11.5.7.7	1,452,326.54	5,990,195.61
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	11.5.7.11	5,596,982,377.72	5,918,739,752.64
固定资产	11.5.7.12	2,846.45	3,844.54
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	11.5.7.17	1,218,529,363.10	1,290,049,450.12
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他资产	11.5.7.20	17,203,015.42	19,251,364.66
资产总计		7,168,713,604.39	7,778,985,140.14

负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
<b>负债：</b>			
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	11.5.7.22	14,561,847.97	10,773,285.14
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		42,932,492.44	47,713,835.51
应付托管费		768,799.50	768,801.30
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	15,108,016.17	14,577,233.26
应付利息		-	-
应付利润		-	88,133,071.26
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	11.5.7.19	826,465,747.42	910,364,897.69
其他负债	11.5.7.30	63,091,134.17	78,425,308.27
负债合计		962,928,037.67	1,150,756,432.43
<b>所有者权益：</b>			
实收基金	11.5.7.31	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	11.5.7.35	-1,482,214,429.23	-1,059,771,288.24
所有者权益合计		6,205,785,566.72	6,628,228,707.71
负债和所有者权益总计		7,168,713,604.39	7,778,985,140.14

**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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.19.1	2,765,982.58	91,986,551.16
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	7,307,641,942.33	7,539,442,700.12
其他资产		-	-
资产总计		7,310,407,924.91	7,631,429,251.28
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2025 年 12 月 31 日</b>	<b>上年度末 2024 年 12 月 31 日</b>
<b>负债：</b>			
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		6,534,799.40	6,534,798.24
应付托管费		768,799.50	768,801.30
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	88,133,071.26
其他负债		1,010,000.00	1,010,000.00
负债合计		8,313,598.90	96,446,670.80
<b>所有者权益：</b>			
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		-385,905,669.94	-153,017,415.47
所有者权益合计		7,302,094,326.01	7,534,982,580.48
负债和所有者权益总计		7,310,407,924.91	7,631,429,251.28

## 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
<b>一、营业总收入</b>		422,474,800.76	456,050,877.85
1.营业收入	11.5.7.36	418,542,744.66	449,670,364.47
2.利息收入		3,932,056.10	6,241,109.79
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	11.5.7.40	-	139,403.59
8.其他业务收入		-	-
<b>二、营业总成本</b>		577,625,033.30	625,342,750.98
1. 营业成本	11.5.7.36	365,133,988.70	365,525,409.38
2. 利息支出	11.5.7.42	11,869,376.93	11,182,085.60
3. 税金及附加	11.5.7.43	54,355,935.33	57,791,269.70
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	11.5.7.45	210,622.17	145,767.91
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.46	11,019.47	7,750.67
8. 管理人报酬	11.5.13.4.1	71,538,781.37	71,331,069.62
9. 托管费	11.5.13.4.2	768,799.50	768,801.30
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	11.5.7.47	-115,547.98	3,573,527.20
12. 资产减值损失	11.5.7.48	71,520,087.02	112,920,336.25
13. 其他费用	11.5.7.49	2,331,970.79	2,096,733.35
<b>三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）</b>		-155,150,232.54	-169,291,873.13
加：营业外收入	11.5.7.50	26,007.15	0.02
减：营业外支出	11.5.7.51	0.01	11,096.50
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-155,124,225.40	-169,302,969.61
减：所得税费用	11.5.7.52	-75,018,205.99	-70,410,020.41
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-80,106,019.41	-98,892,949.20
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-80,106,019.41	-98,892,949.20
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>七、综合收益总额</b>		-80,106,019.41	-98,892,949.20

## 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
<b>一、收入</b>		349,682,593.30	370,789,208.64
1.利息收入		93,528.30	165,509.64
2.投资收益（损失以“-”号填列）		349,589,065.00	370,623,699.00
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		-	-
<b>二、费用</b>		240,233,726.19	156,997,563.12
1. 管理人报酬		6,534,799.40	6,534,798.24
2. 托管费		768,799.50	768,801.30
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		231,800,757.79	148,557,299.88
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		1,129,369.50	1,136,663.70
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		109,448,867.11	213,791,645.52
减：所得税费用		-	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		109,448,867.11	213,791,645.52
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		109,448,867.11	213,791,645.52

## 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		455,553,036.31	487,089,279.38
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		3,930,378.97	6,227,879.68
6.收到的税费返还		-	181,082.47
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	2,784,156.81	9,133,379.99
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>462,267,572.09</b>	<b>502,631,621.52</b>
8.购买商品、接受劳务支付的现金		31,809,245.14	32,242,588.69
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		95,515,035.14	105,185,310.64
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	102,993,237.82	72,913,442.55
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>230,317,518.10</b>	<b>210,341,341.88</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	11.5.7.54.1	<b>231,950,053.99</b>	<b>292,290,279.64</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,870,916.24	12,674,368.71
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.54.2	-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>11,870,916.24</b>	<b>12,674,368.71</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-11,870,916.24</b>	<b>-12,674,368.71</b>

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		430,470,192.84	279,130,168.52
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	17,479.45	18,531.21
<b>筹资活动现金流出小计</b>		430,487,672.29	279,148,699.73
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-430,487,672.29	-279,148,699.73
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-210,408,534.54	467,211.20
加：期初现金及现金等价物余额		544,932,184.49	544,464,973.29
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	11.5.7.54.3	334,523,649.95	544,932,184.49

## 11.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		349,589,065.00	370,623,699.00
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		92,245.73	150,326.27
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>349,681,310.73</b>	<b>370,774,025.27</b>
8.取得不动产投资支付的现金		-	-
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		8,432,969.04	7,707,186.36
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>8,432,969.04</b>	<b>7,707,186.36</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>341,248,341.69</b>	<b>363,066,838.91</b>
<b>二、筹资活动产生的现金流量：</b>			
14.认购/申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		430,470,192.84	279,130,168.52
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>430,470,192.84</b>	<b>279,130,168.52</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-430,470,192.84</b>	<b>-279,130,168.52</b>
<b>三、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-89,221,851.15</b>	<b>83,936,670.39</b>
加：期初现金及现金等价物余额		91,968,285.22	8,031,614.83
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>2,746,434.07</b>	<b>91,968,285.22</b>

## 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-1,059,771,288.24	6,628,228,707.71
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	-	-	-	-	-	-1,059,771,288.24	6,628,228,707.71
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-422,443,140.99	-422,443,140.99
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-80,106,019.41	-80,106,019.41
（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	-	-	-	-	-	-	-342,337,121.58	-342,337,121.58
（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	-	-	-	-	-	-1,482,214,429.23	6,205,785,566.72

项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	7,687,999,995.95	-	-	-	-	-	-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	-	-	-	-	-	-593,615,099.26	7,094,384,896.69
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-466,156,188.98	-466,156,188.98
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-98,892,949.20	-98,892,949.20
（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	-	-	-	-	-	-	-367,263,239.78	-367,263,239.78
（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	-	-	-	-	-	-1,059,771,288.24	6,628,228,707.71

### 11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	7,687,999,995.95	-	-	-153,017,415.47	7,534,982,580.48
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	-	-	-153,017,415.47	7,534,982,580.48
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-232,888,254.47	-232,888,254.47
（一）综合收益总额	-	-	-	109,448,867.11	109,448,867.11
（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	-	-	-	-342,337,121.58	-342,337,121.58
（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	-	-	-385,905,669.94	7,302,094,326.01

项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	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）	-	-	-	-153,471,594.26	-153,471,594.26
（一）综合收益总额	-	-	-	213,791,645.52	213,791,645.52
（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	-	-	-	-367,263,239.78	-367,263,239.78
（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	-	-	-153,017,415.47	7,534,982,580.48

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 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不动产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、新购入不动产项目、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,基金合同更新生效之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。

## 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(第二部分 REITs)>》以及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金(REITs)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的要求,真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2025 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所有者权益变动情况和所有者权益变动情况。

## 11.5.4 重要会计政策和会计估计

### 11.5.4.1 会计年度

本基金的会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

### 11.5.4.2 记账本位币

本基金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。本基金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，其余部分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 11.5.4.15)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 11.5.4.27 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业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

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

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金

额为基础的利息的支付。

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

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

管理金融资产的商业模式，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 11.5.4.18。

##### (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 11.5.4.18。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命	残值率	年折旧率
土地使用权及土地开发成本	46~50 年	0.00%	2.00~2.17%
仓库及建筑物	7~20 年	0.00~11.40%	4.43~14.29%
投资性房地产改良支出	5~42 年	0.00~82.33%	0.42~20.00%

#### 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 11.5.4.18)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：

类别	使用寿命	残值率	折旧率
办公设备	10 年	0.00%	10.00%

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 在建工程

无。

#### 11.5.4.15 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。

#### 11.5.4.16 无形资产

无。

#### 11.5.4.17 长期待摊费用

无。

#### 11.5.4.18 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 11.5.4.25)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

#### 11.5.4.19 职工薪酬

无。

#### 11.5.4.20 应付债券

无。

#### 11.5.4.21 预计负债

无。

#### 11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

#### 11.5.4.23 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。

#### 11.5.4.24 持有待售

无。

#### 11.5.4.25 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。

#### 11.5.4.26 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。

#### 11.5.4.27 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。

### 11.5.4.28 费用

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。

### 11.5.4.29 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 11.5.4.27 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 and 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。

#### 11.5.4.30 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。

#### 11.5.4.31 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。

### 11.5.4.32 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。

### 11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

编制财务报表时，本基金需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入和支出的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本基金对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

对于证券交易所上市的股票，若出现重大事项停牌或交易不活跃(包括涨跌停时的交易不活跃)等情况，本基金根据中国证监会公告[2017]13号《中国证券监督管理委员会关于证券投资基金估值业务的指导意见》，根据具体情况采用《关于发布中基协(AMAC)基金行业股票估值指数的通知》提供的指数收益法、市盈率法、现金流量折现法等估值技术进行估值。

对于在发行时明确一定期限限售期的股票，根据中基协发[2017]6号《关于发布<证券投资基金投资流通受限股票估值指引（试行）>的通知》，在估值日按照流通受限股票计算公式确定估值日流通受限股票的价值。

根据《关于固定收益品种的估值处理标准》在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所及中国证券监督管理委员会认可的其他交易场所上市交易或挂牌转让的固定收益品种(估值处理标准另有规定的除外)，采用第三方估值基准服务机构提供的价格数据进行估值。

## 11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### 11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期末发生重大会计政策变更。

### 11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期末发生重大会计估计变更。

### 11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期末发生重大会计差错更正。

## 11.5.6 税项

(1) 本基金适用税项

根据财税字[1998]55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(以下简称“财税[2016]36 号”)、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]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”)、财税[2025]4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》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) 对公开募集不动产基金运营、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) 对证券投资基金从证券市场中取得的收入, 包括买卖债券的差价收入, 债券的利息收入及其他收入, 暂不征收企业所得税。
- (c) 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。
- (d) 证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的金融商品转让收入免征增值税; 自 2025 年 8 月 8 日起, 对在该日期之后(含当日)新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入, 恢复征收增值税, 对该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券(含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分)的利息收入, 继续免征增值税直至债券到期; 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。
- (e) 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。
- (f) 个人投资者从基金分配中获得的企业债券的利息收入, 由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不动产基金的收益分配是否适用该政策有待明确。
- (g) 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。
- (h) 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。
- (i) 对基金运营过程中缴纳的增值税, 应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，对公开募集不动产证券投资基金运营、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 2025 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，应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。对于按照简易计税方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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	334,543,675.16	544,950,532.57
其他货币资金	-	-
小计	334,543,675.16	544,950,532.57
减：减值准备	-	-
合计	334,543,675.16	544,950,532.57

#### 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	18,665,564.49	102,956,233.38
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	315,858,085.46	441,975,951.11
应计利息	20,025.21	18,348.08
小计	334,543,675.16	544,950,532.57
减：减值准备	-	-
合计	334,543,675.16	544,950,532.57

注：其他存款为单位协定存款。

#### 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

无。

#### 11.5.7.2 交易性金融资产

无。

#### 11.5.7.3 买入返售金融资产

##### 11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

### 11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

### 11.5.7.4 债权投资

#### 11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

#### 11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

### 11.5.7.5 其他债权投资

#### 11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

#### 11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

### 11.5.7.6 其他权益工具投资

#### 11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

#### 11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

### 11.5.7.7 应收账款

#### 11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	1,452,326.54	9,175,270.11
1—2 年	3,076,344.89	3,440,997.74
2—3 年	2,998,083.56	-
3 年以上	-	-
小计	7,526,754.99	12,616,267.85
减：坏账准备	6,074,428.45	6,626,072.24
合计	1,452,326.54	5,990,195.61

### 11.5.7.7.2 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 2025 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	6,074,428.45	80.70	6,074,428.45	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,452,326.54	19.30	-	-	1,452,326.54
其中：组合 1	1,452,326.54	19.30	-	-	1,452,326.54
合计	7,526,754.99	100.00	6,074,428.45	80.70	1,452,326.54

类别	上年度末 2024 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	6,626,072.24	52.52	6,626,072.24	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	5,990,195.61	47.48	-	-	5,990,195.61
其中：组合 1	5,990,195.61	47.48	-	-	5,990,195.61
合计	12,616,267.85	100.00	6,626,072.24	52.52	5,990,195.61

### 11.5.7.7.3 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 2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户 1	3,076,344.89	3,076,344.89	100.00	长期未收回
租户 2	2,998,083.56	2,998,083.56	100.00	长期未收回
合计	6,074,428.45	6,074,428.45	100.00	-

### 11.5.7.7.4 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 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1	1,452,326.54	-	-
合计	1,452,326.54	-	-

### 11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 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	6,626,072.24	-	-	-	-551,643.79	6,074,428.45
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
其中：组合 1	-	-	-	-	-	-
合计	6,626,072.24	-	-	-	-551,643.79	6,074,428.45

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

### 11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

### 11.5.7.7.7 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	3,076,344.89	40.87	3,076,344.89	-
租户 2	2,998,083.56	39.83	2,998,083.56	-
租户 3	674,059.51	8.96	-	674,059.51
租户 4	351,744.08	4.67	-	351,744.08
租户 5	324,698.35	4.31	-	324,698.35
合计	7,424,930.39	98.65	6,074,428.45	1,350,501.94

### 11.5.7.8 存货

#### 11.5.7.8.1 存货分类

无。

#### 11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

### 11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

### 11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

### 11.5.7.9 合同资产

#### 11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

#### 11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

#### 11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

### 11.5.7.10 持有待售资产

无。

### 11.5.7.11 投资性房地产

#### 11.5.7.11.1 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	6,957,723,711.74
2.本期增加金额	14,215,896.06
外购	14,215,896.06
存货\固定资产\在建工程转入	-
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	6,971,939,607.80
二、累计折旧（摊销）	
1.期初余额	1,038,983,959.10
2.本期增加金额	335,973,270.98
本期计提	335,973,270.98
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	-

项目	房屋建筑物及相关土地使用权
处置	-
其他原因减少	-
4.期末余额	1,374,957,230.08
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	5,596,982,377.72
2.期初账面价值	5,918,739,752.64

#### 11.5.7.11.2 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。

#### 11.5.7.11.3 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	95,234,629.75
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	24,606,379.24
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	14,952,092.18
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	49,496,061.22
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	45,518,390.22
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	42,125,855.13
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	47,896,236.13
普洛斯青岛前湾港国际物流园	青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号	120,756.01	36,296,431.29
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	30,701,665.66
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	31,715,003.84

合计		1,156,620.02	418,542,744.66
----	--	--------------	----------------

### 11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	2,846.45	3,844.54
固定资产清理	-	-
合计	2,846.45	3,844.54

#### 11.5.7.12.1 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	22,904.70
处置或报废	-
其他原因减少	22,904.70
4.期末余额	28,334.41
二、累计折旧	
1.期初余额	47,394.57
2.本期增加金额	998.09
本期计提	998.09
其他原因增加	-
3.本期减少金额	22,904.70
处置或报废	-
其他原因减少	22,904.70
4.期末余额	25,487.96
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	2,846.45
2.期初账面价值	3,844.54

#### **11.5.7.12.2 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。

#### **11.5.7.12.3 固定资产清理**

本集团于本报告期末无固定资产清理。

#### **11.5.7.13 在建工程**

无。

##### **11.5.7.13.1 在建工程情况**

无。

##### **11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况**

无。

##### **11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况**

无。

##### **11.5.7.13.4 工程物资情况**

无。

#### **11.5.7.14 使用权资产**

无。

#### **11.5.7.15 无形资产**

##### **11.5.7.15.1 无形资产情况**

无。

##### **11.5.7.15.2 无形资产的其他说明**

无。

#### **11.5.7.16 开发支出**

无。

### 11.5.7.17 商誉

#### 11.5.7.17.1 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	1,402,969,786.37	-	-	1,402,969,786.37

#### 11.5.7.17.2 商誉减值准备

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
		计提	处置	
普洛斯(青岛)前湾港国际物流发展有限公司	57,682,226.53	-	-	57,682,226.53
重庆普南仓储服务有限公司	42,388,677.47	-	-	42,388,677.47
昆山普淀仓储有限公司	9,463,179.37	71,520,087.02	-	80,983,266.39
鹤山普洛斯物流园有限公司	3,386,252.88	-	-	3,386,252.88
合计	112,920,336.25	71,520,087.02	-	184,440,423.27

### 11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本集团于 2025 年 12 月 31 日进行了商誉减值测试，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使用预计年增长率(基于行业增长预测计得)确定。由于项目公司可收回金额低于其分摊商誉的账面价值，因此计提相关商誉减值准备。

### 11.5.7.18 长期待摊费用

无。

### 11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 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
投资性房地产累计折旧	1,372,597,658.64	343,149,414.66	1,037,081,628.68	259,270,407.17
应收账款坏账准备	6,074,428.45	1,518,607.11	6,626,072.24	1,656,518.06
其他应收款坏账准备	486,095.81	121,523.95	-	-
预提费用	263,487.52	65,871.87	283,487.53	70,871.88
合计	1,379,421,670.42	344,855,417.59	1,043,991,188.45	260,997,797.11

#### 11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 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
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	4,679,333,832.85	1,169,833,458.21
按直线法确认收入	5,950,827.15	1,487,706.80	6,116,946.25	1,529,236.59
合计	4,685,284,660.00	1,171,321,165.01	4,685,450,779.10	1,171,362,694.80

#### 11.5.7.19.3 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	344,855,417.59	-	260,997,797.11	-
递延所得税负债	344,855,417.59	826,465,747.42	260,997,797.11	910,364,897.69

### 11.5.7.19.4 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	68,830,225.45	55,852,407.75

### 11.5.7.19.5 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2025 年	-	21,057,433.04	-
2026 年	19,574,529.79	19,574,529.79	-
2027 年	-	-	-
2028 年	2,481,202.13	2,481,202.13	-
2029 年	12,739,242.79	12,739,242.79	-
2030 年	34,035,250.74	-	-
合计	68,830,225.45	55,852,407.75	-

### 11.5.7.20 其他资产

#### 11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
按直线法确认尚未结算的房产 租赁收入	8,439,691.19	10,570,884.41
预缴税金	2,924,261.74	1,822,896.72
待抵扣和待认证的进项税	2,181,826.55	4,134,351.54
其他应收款	3,657,235.94	2,723,231.99
合计	17,203,015.42	19,251,364.66

#### 11.5.7.20.2 预付账款

##### 11.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

##### 11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

### 11.5.7.20.3 其他应收款

#### 11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	2,513,582.17	1,731,018.97
1-2 年	151,440.75	-
2-3 年	-	-
3 年以上	1,478,308.83	992,213.02
小计	4,143,331.75	2,723,231.99
减：坏账准备	486,095.81	-
合计	3,657,235.94	2,723,231.99

#### 11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
保证金及押金	606,413.02	357,368.09
其他	3,536,918.73	2,365,863.90
小计	4,143,331.75	2,723,231.99
减：坏账准备	486,095.81	-
合计	3,657,235.94	2,723,231.99

#### 11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	-	-	-	-
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	115,547.98	115,547.98
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	601,643.79	601,643.79
期末余额	-	-	486,095.81	486,095.81

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
租户7	50,000.00	现金收回	-
租户1	65,547.98	现金收回	-

#### 11.5.7.20.3.4 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。

#### 11.5.7.20.3.5 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
租户 6	514,934.05	12.43	-	514,934.05
租户 2	442,914.18	10.69	442,914.18	-
往来单位 1	352,868.09	8.52	-	352,868.09
往来单位 2	300,000.00	7.24	-	300,000.00
往来单位 3	249,044.93	6.01	-	249,044.93
合计	1,859,761.25	44.89	442,914.18	1,416,847.07

#### 11.5.7.21 短期借款

无。

#### 11.5.7.22 应付账款

##### 11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	11,868,855.66	7,572,328.14
1 年以上	2,692,992.31	3,200,957.00
合计	14,561,847.97	10,773,285.14

### 11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
供应商 1	1,754,760.85	未到结算期
供应商 2	195,676.05	未到结算期
供应商 3	148,675.29	未到结算期
供应商 4	47,169.81	未到结算期
供应商 5	46,240.75	未到结算期
合计	2,192,522.75	

### 11.5.7.23 应付职工薪酬

#### 11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

#### 11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

#### 11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

### 11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	3,554,402.60	2,154,926.39
企业所得税	4,661,310.56	5,347,581.87
城市维护建设税	247,598.42	153,592.28
教育费附加	169,870.94	110,065.58
房产税	5,237,893.86	5,493,073.61
土地使用税	1,072,346.22	1,084,274.83
其他	164,593.57	233,718.70
合计	15,108,016.17	14,577,233.26

### 11.5.7.25 应付利息

无。

### 11.5.7.26 合同负债

无。

#### 11.5.7.26.1 合同负债情况

无。

### 11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

### 11.5.7.27 长期借款

无。

### 11.5.7.28 预计负债

无。

### 11.5.7.29 租赁负债

无。

### 11.5.7.30 其他负债

#### 11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	6,348,475.11	4,969,761.25
其他应付款	56,742,659.06	73,455,547.02
合计	63,091,134.17	78,425,308.27

#### 11.5.7.30.2 预收款项

##### 11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收客户租金	6,295,389.56	4,869,751.25
其他	53,085.55	100,010.00
合计	6,348,475.11	4,969,761.25

##### 11.5.7.30.2.2 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。

### 11.5.7.30.3 其他应付款

#### 11.5.7.30.3.1 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	50,723,799.39	64,651,384.63
信息披露费	120,000.00	120,000.00
其他	5,898,859.67	8,684,162.39
合计	56,742,659.06	73,455,547.02

#### 11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 6	2,688,648.00	租赁保证金
租户 8	2,346,826.67	租赁保证金
租户 9	2,199,594.94	租赁保证金
租户 10	2,132,515.68	租赁保证金
租户 11	2,047,800.00	租赁保证金
合计	11,415,385.29	-

### 11.5.7.31 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
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,938,268,684.00	7,687,999,995.95

### 11.5.7.32 资本公积

无。

### 11.5.7.33 其他综合收益

无。

### 11.5.7.34 盈余公积

无。

**11.5.7.35 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	-1,059,771,288.24	-	-1,059,771,288.24
本期利润	-80,106,019.41	-	-80,106,019.41
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	-	-	-
提取盈余公积	-	-	-
本期已分配利润	-342,337,121.58	-	-342,337,121.58
本期末	-1,482,214,429.23	-	-1,482,214,429.23

注：本集团分别于 2025 年 4 月、2025 年 7 月、2025 年 10 月、2025 年 12 月向基金份额持有人分配人民币 95,944,321.44 元、人民币 78,674,382.10 元、人民币 83,694,418.22 元和人民币 84,023,999.82 元，共计分配人民币 342,337,121.58 元，收益分配情况参见附注 11.5.16。

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025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	普洛斯（青岛） 前湾港国际物流 发展有限公司	鹤山普洛斯物流 园有限公司	重庆普南仓储服 务有限公司	合计
营业收入	64,448,153.40	119,841,008.99	45,518,390.22	47,896,236.13	42,125,855.13	36,296,431.29	31,715,003.84	30,701,665.66	418,542,744.66
-仓储租赁收入	64,278,342.08	119,380,948.28	45,463,882.46	46,438,215.64	42,085,851.99	36,296,431.29	31,715,003.84	30,693,066.90	416,351,742.48
-其他收入	169,811.32	460,060.71	54,507.76	1,458,020.49	40,003.14	-	-	8,598.76	2,191,002.18
合计	64,448,153.40	119,841,008.99	45,518,390.22	47,896,236.13	42,125,855.13	36,296,431.29	31,715,003.84	30,701,665.66	418,542,744.66
营业成本	60,805,001.49	100,831,272.46	31,544,398.64	49,815,912.21	28,491,720.23	29,115,606.85	24,900,388.54	39,629,688.28	365,133,988.70
-投资性房地产折旧	56,510,989.29	95,568,620.23	28,882,413.33	44,535,436.49	25,903,889.30	26,916,764.92	22,225,236.48	35,429,920.94	335,973,270.98
-物业管理费	3,900,580.63	5,121,237.15	2,469,643.13	3,616,554.56	2,133,604.71	2,025,951.72	2,580,274.00	3,746,658.03	25,594,503.93
-其他成本	393,431.57	141,415.08	192,342.18	1,663,921.16	454,226.22	172,890.21	94,878.06	453,109.31	3,566,213.79
合计	60,805,001.49	100,831,272.46	31,544,398.64	49,815,912.21	28,491,720.23	29,115,606.85	24,900,388.54	39,629,688.28	365,133,988.70

项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	69,020,350.84	128,814,511.86	51,576,920.68	57,193,438.40	41,950,467.65	26,248,799.27	36,984,748.88	37,881,126.89	449,670,364.47
-仓储租赁收入	68,988,914.26	128,814,511.86	51,571,071.54	57,191,038.40	41,950,467.65	26,245,751.65	36,982,606.04	37,875,557.25	449,619,918.65
-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	69,020,350.84	128,814,511.86	51,576,920.68	57,193,438.40	41,950,467.65	26,248,799.27	36,984,748.88	37,881,126.89	449,670,364.47
营业成本	61,302,452.81	101,164,595.38	31,540,218.72	49,273,189.32	28,864,318.12	39,016,910.09	29,406,569.85	24,957,155.09	365,525,409.38
-投资性房地产折旧	57,015,506.23	95,553,553.04	28,849,038.32	44,705,240.56	26,188,018.86	34,782,463.91	26,712,523.08	22,107,087.66	335,913,431.66
-物业管理费	3,845,722.50	4,775,685.99	2,540,160.00	4,457,439.08	2,315,406.47	4,000,828.00	2,515,520.00	2,752,041.00	27,202,803.04
-其他成本	441,224.08	835,356.35	151,020.40	110,509.68	360,892.79	233,618.18	178,526.77	98,026.43	2,409,174.68
合计	61,302,452.81	101,164,595.38	31,540,218.72	49,273,189.32	28,864,318.12	39,016,910.09	29,406,569.85	24,957,155.09	365,525,409.38

注：仓储租赁收入即租金及物业管理服务费收入

### 11.5.7.37 投资收益

无。

### 11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

### 11.5.7.39 资产处置收益

无。

### 11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
增值税加计抵减	-	123,211.04
与收益相关的政府补助	-	16,192.55
合计	-	139,403.59

### 11.5.7.41 其他业务收入

无。

### 11.5.7.42 利息支出

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
其他	11,869,376.93	11,182,085.60

**11.5.7.43 税金及附加**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
房产税	39,426,135.31	43,238,238.54
土地使用税	10,885,571.48	10,858,340.67
城市维护建设税	1,928,590.62	1,882,177.49
教育费附加	1,541,251.34	1,521,503.63
印花税	574,386.58	291,009.37
合计	54,355,935.33	57,791,269.70

**11.5.7.44 销售费用**

无。

**11.5.7.45 管理费用**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
中介费	102,792.46	124,006.79
其他	107,829.71	21,761.12
合计	210,622.17	145,767.91

**11.5.7.46 财务费用**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	11,019.47	7,750.67

**11.5.7.47 信用减值损失**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
其他应收款坏账损失	-115,547.98	3,573,527.20

**11.5.7.48 资产减值损失**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
商誉减值损失	71,520,087.02	112,920,336.25

**11.5.7.49 其他费用**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
专业服务费用	2,075,121.84	1,831,538.44
信息披露费	120,000.00	120,000.00
其他	136,848.95	145,194.91
合计	2,331,970.79	2,096,733.35

**11.5.7.50 营业外收入****11.5.7.50.1 营业外收入情况**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
其他	26,007.15	0.02

**11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助**

无。

## 11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
其他	0.01	11,096.50

## 11.5.7.52 所得税费用

## 11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	8,788,235.51	14,212,277.82
递延所得税费用	-83,899,150.27	-84,622,298.23
汇算清缴差异	92,708.77	-
合计	-75,018,205.99	-70,410,020.41

## 11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-155,124,225.40
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-98,941,071.44
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	37,585,898.46
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	7,160,315.61
汇算清缴差异	92,708.77
其他	-20,916,057.39
合计	-75,018,205.99

**11.5.7.53 现金流量表附注****11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
租户押金	2,774,753.18	7,508,348.60
违约金	-	1,367,783.73
投标保证金	9,403.63	149,866.72
与收益相关的政府补助	-	107,380.94
合计	2,784,156.81	9,133,379.99

**11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
支付给运营管理机构的管理费	69,598,481.11	54,633,221.08
支付给基金管理人及专项计划管理人的管理费	7,687,998.36	6,912,534.83
押金	16,821,910.46	5,559,685.83
其他	8,884,847.89	5,808,000.81
合计	102,993,237.82	72,913,442.55

注：因管理费计提和支付存在时间差异，故同比波动较大

**11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金**

无。

**11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金**

无。

**11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金**

无。

**11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
其他	17,479.45	18,531.21

**11.5.7.54 现金流量表补充资料****11.5.7.54.1 现金流量表补充资料**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 日
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	-80,106,019.41	-98,892,949.20
加：信用减值损失	-115,547.98	3,573,527.20
资产减值损失	71,520,087.02	112,920,336.25
固定资产折旧	998.09	998.13
投资性房地产折旧	335,973,270.98	335,913,431.66
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-83,899,150.27	-84,622,298.20
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	6,586,218.31	9,744,308.24
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-18,009,802.75	13,652,925.56
经营活动产生的现金流量净额	231,950,053.99	292,290,279.64
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>		
债务转为资本	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况</b>		
现金的期末余额	334,523,649.95	544,932,184.49
减：现金的期初余额	544,932,184.49	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	-210,408,534.54	467,211.20

**11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额**

本报告期内无支付的取得子公司的现金净额。

**11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	334,523,649.95	544,932,184.49
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	334,523,649.95	544,932,184.49
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	334,523,649.95	544,932,184.49
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	-	-

**11.5.7.55 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**

本报告期内未发生合并范围的变更。

**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**

无。

**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**

无。

**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**

无。

**11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因**

无。

**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**

无。

**11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法**

无。

**11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债**

无。

### 11.5.8.2 同一控制下企业合并

#### 11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

#### 11.5.8.2.2 合并成本

无。

#### 11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

#### 11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

#### 11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

### 11.5.8.3 反向购买

无。

### 11.5.8.4 其他

无。

### 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

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 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

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

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

本报告期内，本集团不存在来自单一客户的收入占集团总收入 10%及以上的情形。

### 11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

#### 11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

#### 11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

#### 11.5.11.3 资产负债表日后事项

报告期内，本基金通过广州普洛斯仓储设施管理有限公司持有的普洛斯增城物流园收到广州市增城区仙村镇政府书面通知，因相关规划政府拟有偿收回该园区代征道路用地土地使用权用于公共道路建设，征收范围暂不涉及园区建筑物及核心经营的不动产资产，相关事项尚在洽谈中。本基金基金管理人、运营管理机构及项目公司将在保护基金份额持有人合法权益的基础上，依法依规配合当地政府推进工作，并将在具体方案确定后及时公告。

## 11.5.12 关联方关系

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

本基金关联方已于 2025 年 2 月 26 日完成对佛山枫亭新能源有限公司及青岛普逸新能源有限公司的处置，自处置完成之日起，上述两家公司不再属于本基金关联方。

### 11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
中金基金	基金管理人
中金公司	专项计划管理人、基金管理人股东
兴业银行	基金托管人、专项计划托管人
普洛斯投资（上海）有限公司	外部管理机构
中金财富证券	其他关联关系
泰康人寿保险有限责任公司一分红一团体分红-019L-FH001 沪(注 1)	其他关联关系
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金(注 2)	其他关联关系
普洛斯企业发展（上海）有限公司	其他关联关系
佛山枫亭新能源有限公司(注 3)	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
青岛普逸新能源有限公司(注 4)	其他关联关系
江门普枫新能源有限公司	其他关联关系
广州普枫新能源有限公司	其他关联关系
广州普逸新能源有限公司	其他关联关系
广州普冷国际物流有限公司	其他关联关系
北京普顺新能源有限公司	其他关联关系
上海海屹建筑设计有限公司	其他关联关系
上海普易建建筑工程有限公司	其他关联关系

注 1 及注 2：相关名称为证券账户名称。

注 3 及注 4：本基金关联方已于 2025 年 2 月 26 日完成对佛山枫亭新能源有限公司及青岛普逸新能源有限公司的处置，自处置完成之日起，上述两家公司不再属于本基金关联方。

## 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	上年度可比期间
		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
普洛斯企业发展（上海）有限公司	物业管理费	25,653,589.63	27,202,803.04

关联方名称	关联交易内容	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
佛山枫亭新能源有限公司	新能源电费	161,552.45	970,369.74
昆山普枫新能源有限公司	新能源电费	478,894.07	571,219.36
广州普枫新能源有限公司	新能源电费	1,531,348.95	1,587,236.79
北京普顺新能源有限公司	新能源电费	1,303,626.29	1,241,217.47
上海海屹建筑设计有限公司	工程支出	309,638.00	-
上海普易建建筑工程有限公司	工程支出	824,284.88	-
合计		30,262,934.27	31,572,846.40

### 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
佛山枫亭新能源有限公司	建筑物屋顶	8,332.14	49,992.84
佛山普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	98,799.96	96,266.68
昆山普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	20,733.06	20,521.72
青岛普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	34,200.00	205,200.00
江门普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	177,840.00	172,710.00
广州普枫新能源有限公司	建筑物屋顶	25,688.04	114,380.00
广州普逸新能源有限公司	建筑物屋顶	118,560.00	24,946.98
广州普冷国际物流有限公司	仓库	10,839,290.50	10,868,987.23
普洛斯企业发展（上海）有限公司	仓库	-	4,084,169.44
合计		11,323,443.70	15,637,174.89

#### 11.5.13.2.2 作为承租方

无。

### 11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

#### 11.5.13.3.1 债券交易

无。

#### 11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

#### 11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

### 11.5.13.4 关联方报酬

#### 11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	71,538,781.37	71,331,069.62
其中：固定管理费	42,620,034.89	42,620,411.32
浮动管理费	28,918,746.48	28,710,658.30
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

#### 11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	768,799.50	768,801.30

注：托管费按基金募集规模的0.01%年费率计提，每日计算，计算公式为：

日基金托管费=基金募集的认购价格×募集的认购份额×0.01%/当年天数

### 11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

### 11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

#### 11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金的基金管理人在本报告期内未持有过本基金。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例 (%)	份额			份额	比例 (%)
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金	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	-	-	51,422,696.00	248,577,304.00	12.82
中金公司	85,586,015.00	4.42	14,402,542.00	-	14,975,330.00	85,013,227.00	4.39
中金财富证券	420,495.00	0.02	1,973,500.00	-	1,121,316.00	1,272,679.00	0.07
合计	773,660,247.00	39.92	16,376,042.00	-	67,519,342.00	722,516,947.00	37.28
上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例 (%)	份额			份额	比例 (%)
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金	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
中金公司	97,164,062.00	5.01	150,517,066.00	-	162,095,113.00	85,586,015.00	4.42
中金财富证券	719,013.00	0.04	22,118,473.00	-	22,416,991.00	420,495.00	0.02
合计	785,536,812.00	40.53	172,635,539.00	-	184,512,104.00	773,660,247.00	39.92

### 11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	320,184,876.78	3,913,617.23	534,476,328.45	6,013,149.62
合计	320,184,876.78	3,913,617.23	534,476,328.45	6,013,149.62

### 11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

### 11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期无其他关联交易事项。

### 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 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州普冷国际物流有限公司	-	-	256,946.73	-
应收账款	江门普枫新能源有限公司	16,153.80	-	16,153.80	-
合计		16,153.80	-	273,100.53	-

## 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	普洛斯投资（上海）有限公司	35,244,490.14	40,025,837.15
应付管理人报酬	中金基金	6,534,799.40	6,534,798.24
应付管理人报酬	中金公司	1,153,202.90	1,153,200.12
应付托管费	兴业银行	768,799.50	768,801.30
其他应付款	普洛斯企业发展（上海）有限公司	1,974,442.45	6,165,239.67
其他应付款	广州普枫新能源有限公司	286,167.87	324,844.16
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	北京普顺新能源有限公司	296,241.42	161,004.09
其他应付款	佛山普逸新能源有限公司	12,298.00	12,298.00
其他应付款	佛山枫亭新能源有限公司	-	299,640.34
其他应付款	昆山普枫新能源有限公司	42,010.99	287,795.35
其他应付款	江门普枫新能源有限公司	22,980.00	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	青岛普逸新能源有限公司	-	27,575.51
预收账款	广州普枫新能源有限公司	20,229.30	20,229.30
预收账款	佛山普逸新能源有限公司	69,160.00	69,160.00
预收账款	佛山枫亭新能源有限公司	-	40,347.45
预收账款	江门普枫新能源有限公司	145,384.20	129,230.40
预收账款	广州普逸新能源有限公司	114,114.00	114,114.00
预收账款	青岛普逸新能源有限公司	-	186,390.00
应付账款	上海普易建建筑工程有限公司	783,090.88	-
合计		49,828,995.72	58,705,069.75

## 11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

## 11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

## 11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

无。

## 11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

## 11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

## 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	2024 年 12 月 31 日	场外：2024 年 12 月 31 日 场内：2025 年 1 月 2 日	0.4547	88,133,071.26	95.00	为上年度公告但在本报告 期内实施的收益分配
2	2025 年 4 月 1 日	场外：2025 年 4 月 1 日 场内：2025 年 4 月 2 日	0.4950	95,944,321.44	99.99	-
3	2025 年 7 月 22 日	场外：2025 年 7 月 22 日 场内：2025 年 7 月 23 日	0.4059	78,674,382.10	94.99	-
4	2025 年 10 月 30 日	场外：2025 年 10 月 30 日 场内：2025 年 10 月 31 日	0.4318	83,694,418.22	94.98	-
5	2025 年 12 月 29 日	场外：2025 年 12 月 29 日 场内：2025 年 12 月 30 日	0.4335	84,023,999.82	94.99	-
合计				430,470,192.84		

## 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不动产项目。

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不动产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，来确保不动产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。

本基金未持有以公允价值计量的生息资产或长期带息债务，因此市场利率的变化对本基金无重大影响。

#### (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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	2,765,982.58	91,986,551.16
其他货币资金	-	-
小计	2,765,982.58	91,986,551.16
减：减值准备	-	-
合计	2,765,982.58	91,986,551.16

#### 11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	2,746,434.07	91,968,285.22
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
-	-	-
其他存款	-	-
应计利息	19,548.51	18,265.94
小计	2,765,982.58	91,986,551.16
减：减值准备	-	-
合计	2,765,982.58	91,986,551.16

#### 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

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 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	380,358,057.67	7,307,641,942.33	7,688,000,000.00	148,557,299.88	7,539,442,700.12

#### 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	7,688,000,000.00	-	-	7,688,000,000.00	231,800,757.79	380,358,057.67

## §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

根据 2025 年 2 月 15 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更换存续期评估机构的公告》，考虑本基金业务发展和未来评估需要，基于审慎原则，基金管理人经履行适当内部程序后，本基金自 2024 年度评估期起将本基金评估机构更换为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司，对本基金持有的不动产项目进行评估并出具评估报告。

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司（“评估机构”或“仲量联行”）持有北京市住房和城乡建设委员会核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。管理人已经就聘请仲量联行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程。

评估机构遵照国家有关法律法规和技术标准对估价对象进行评估。

不动产项目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，不动产项目资产的评估值并不代表不动产项目的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

### 12.2 评估报告摘要

根据仲量联行针对本基金截至 2025 年 12 月 31 日持有的不动产项目出具的编号为 JLL-SH[2026] 房估字第 0081 号《房地产估价报告》，本基金持有的全部不动产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 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 6,385,900,000 元（大写人民币陆拾叁亿捌仟伍佰玖拾万元整）。

**评估委托方：**中金基金管理有限公司

**评估目的：**对评估对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，按照《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不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》等的要求出具符合 REITs 适用法规要求的基金存续期年度评估报告，为估价委托人已发行的不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考。

**价值时点：**2025 年 12 月 31 日

**评估方法：**收益法

项目一：项目公司持有的位于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 1,554,400,000 元，折合单价 11,907 元/平方米。

项目二：项目公司持有的位于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 362,500,000 元，折合单价 7,950 元/平方米。

项目三：项目公司持有的位于广东省广州经济技术开发区保盈西路 12 号、5 号普洛斯广州黄埔保盈大道物流园仓储物流项目，产证证载建筑面积合计为 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 209,100,000 元，折合单价 4,731 元/平方米。

项目四：项目公司持有的位于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，产证证载建筑面积合计为 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 825,900,000 元，折合单价 7,571 元/平方米。

项目五：项目公司持有的位于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，产证证载建筑面积合计为 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 595,800,000 元，折合单价 5,674 元/平方米。

项目六：项目公司持有的位于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，产证证载建筑面积合计为 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 534,800,000 元，折合单价 5,804 元/平方米。

项目七：项目公司持有的位于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，产证证载建筑面积合计为 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 834,300,000 元，折合单价 4,677 元/平方米。

项目八：项目公司持有的位于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，产证证载建筑面积合计为 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 529,600,000 元，折合单价 4,386 元/平方米。

项目九：项目公司持有的位于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，产证证载建筑面积合计为 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 501,300,000 元，折合单价 4,132 元/平方米。

项目十：项目公司持有的位于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，产证证载建筑面积合计为 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 438,200,000 元，折合单价 2,091 元/平方米。

### 12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

评估参数明细如下：

估价对象	土地剩余年限 (年)	市场租金 (元/平方米/月)	市场租金前十年增长率	市场租金第 11 年增长率	2026 年资本性支出预测 (万元)	报酬率
普洛斯北京空港物流园	29-32	15.51-66.92	0-4%	2.50%	1,589	7.00%-8.25%
普洛斯通州光机电物流园	30					
普洛斯广州保税物流园	29-31					
普洛斯增城物流园	31-32					
普洛斯顺德物流园	31					
苏州望亭普洛斯物流园	32					
普洛斯淀山湖物流园	34-38					
普洛斯青岛前湾港国际物流园	32					
普洛斯江门鹤山物流园	39					
普洛斯 (重庆) 城市配送物流中心	37					

基于上述参数变化，本基金所涉及的运营收入、运营成本、运营净收益等重要参数较最近一次评估未发生重大变化，资本性支出发生较大变化情况如下：

普洛斯通州光机电物流园 2025 年末预测 2026 年资本性支出调整为 738.64 万元，2027 年资本性支出调整为 364.91 万元，该项目 2025 年资本性支出预测金额为 64.38 万元，资本性支出增加的主要原因系园区为满足新签租户需求实施定制化改造，相关投入采用分批支付方式并将通过租金形式向租户全额回收。

基于前述假设，项目全周期资本性支出增至 2,043.33 万元，较上年预测上调 90.83%，运营净收益随着剩余年限减少及其他参数变动有所下调，2025 年末该项目评估价值为 36,250 万元(占不动产资产总估值的 5.68%)。

## 12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》中第二章第一节第十五条：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。

根据上述规定，对项目所在城市具有较多同类房地产市场交易案例，且较易收集交易案例的项目采用比较法进行校验；对项目所在城市同类房地产市场交易案例较少，较难收集交易案例的项目采用成本法进行校验。

比较法：首先建立比较基础，然后进行市场状况调整、交易情况修正、房地产状况(包括区位状况、实物状况和权益状况三方面)调整，最后求取比准价格。

市场价值 = 可比实例价格 × 市场状况调整 × 交易情况修正 × 区位状况调整 × 实物状况调整 × 权益状况调整

成本法：首先用比较法求取土地取得成本，再计算建筑物开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、开发利润、销售税费，求取合计价格并考虑折旧。

房地产成本价值 = 土地取得成本 + 建筑物开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费 - 建筑物折旧

校验结果如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法	总值 (万元)	单价 (元/平方米)
普洛斯北京空港物流园	130,539.69	收益法	155,440	11,907
		成本法	132,710	10,166
普洛斯通州光机电物流园	45,597.37	收益法	36,250	7,950
		成本法	32,070	7,033
普洛斯广州黄埔保盈大道物流园	44,200.85	收益法	20,910	4,731
		成本法	20,960	4,742
普洛斯增城物流园	109,093.39	收益法	82,590	7,571
		比较法	89,890	8,240
普洛斯顺德物流园	105,008.25	收益法	59,580	5,674
		比较法	69,310	6,600
苏州望亭普洛斯物流园	92,148.19	收益法	53,480	5,804
		成本法	54,840	5,951
普洛斯淀山湖物流园	178,401.15	收益法	83,430	4,677
		成本法	84,130	4,716
普洛斯青岛前湾港国际物流园	120,756.0	收益法	52,960	4,386

项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法	总值 (万元)	单价 (元/平方米)
		成本法	52,450	4,343
普洛斯江门鹤山物流园	121,335.2	收益法	50,130	4,132
		成本法	50,190	4,136
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	209,539.83	收益法	43,820	2,091
		比较法	52,490	2,505

校验结论：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（代码 508056）持有的全部不动产项目均为仓储物流项目，收益法估值总价合计为人民币 638,590 万元，采用比较法/成本法校验测算总价合计为人民币 639,040 万元，经校验，整体资产包总额差异在 20%之内，本次估价结果具备合理性。

### 12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

### 12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

报告期内，不动产项目实际产生的现金流数据如下：

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	普洛斯北京空港物流园	12,049.58	12,855.97	93.73%	9,860.45	10,598.74	93.03%
2	普洛斯增城物流园	4,849.38	5,355.73	90.55%	4,038.15	4,237.95	95.29%
3	普洛斯顺德物流园	4,532.28	5,029.73	90.11%	3,680.99	4,114.54	89.46%
4	苏州望亭普洛斯物流园	4,200.33	4,184.51	100.38%	3,374.89	3,401.57	99.22%
5	普洛斯淀山湖物流园	4,714.80	5,605.15	84.12%	3,593.50	4,387.97	81.89%
合计		30,346.37	33,031.09	91.87%	24,547.98	26,740.77	91.80%

注：

1、上述数据为重要不动产项目数据，不动产项目整体本期营业收入产生现金流实际值 41,641.16 万元，预测数 45,327.80 万元，完成度 91.87%，本期运营净收益实际值 32,003.36 万元，预测数 35,152.48 万元，完成度 91.04%。

2、运营净收益=营业收入（非直线法）-税金及附加-物业管理费-综合管理服务-资本性支出

### 12.7 报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

### 12.8 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 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 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 (%)
35,641	54,383.12	1,864,045,848.00	96.17	74,222,836.00	3.83
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 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 (%)
39,382	49,217.12	1,863,898,683.00	96.16	74,370,001.00	3.84

## 13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 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	248,577,304	12.82
2	北京首源投资有限公司	150,000,000	7.74
3	安联保险资管—中信银行—安联安裕 1 号资产管理产品	109,599,776	5.65
4	国泰海通证券股份有限公司	104,263,063	5.38
5	中国国际金融股份有限公司	85,013,227	4.39
6	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 单一资产管理计划	65,585,933	3.38
7	申万宏源证券有限公司	63,390,349	3.27
8	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	51,510,841	2.66
9	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	40,068,273	2.07
10	中信证券股份有限公司	31,010,533	1.60
合计		949,019,299.00	48.96

上年度末 2024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	渤海汇金证券资管—渤海汇金汇普 FOF1 号单一资产管理计划	85,714,292.00	4.42
4	中国国际金融股份有限公司	85,586,015.00	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	国泰君安证券股份有限公司	54,601,508.00	2.82
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	32,994,484.00	1.70
合计		965,809,078.00	49.83

注：由于四舍五入的原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差。

### 13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 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 2024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

### 13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

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	34,780.00	0.0018

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

无。

### §14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2021 年 6 月 7 日） 基金份额总额	1,500,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	1,938,268,684.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期末不动产基金份额总额	1,938,268,684.00

### §15 重大事件揭示

#### 15.1 基金份额持有人大会决议

本基金本报告期内未召开基金份额持有人大会。

#### 15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产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

2025 年 11 月 8 日，本基金管理人发布公告，耿帅军先生自 2025 年 11 月 7 日起担任公司副总经理。

##### （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无重大人事变动。

#### 15.3 不动产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。

#### 15.4 为不动产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。

### 15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金的评估机构为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司。根据 2025 年 2 月 15 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更换存续期评估机构的公告》，本基金自 2024 年度评估期起将本基金评估机构更换为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司，报告期内应支付评估费用人民币 450,000.00 元。

### 15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

无。

### 15.7 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 2024 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2025/1/22
2	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金交易情况提示公告	中国证监会规定媒介	2025/2/11
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更换存续期评估机构的公告	中国证监会规定媒介	2025/2/15
4	中金基金管理有限公司旗下基金 2024 年年度报告提示性公告	中国证监会规定媒介	2025/3/28
5	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度评估报告	中国证监会规定媒介	2025/3/28
6	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度报告	中国证监会规定媒介	2025/3/28
7	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度审计报告	中国证监会规定媒介	2025/3/28
8	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 2025 年第一次分红公告	中国证监会规定媒介	2025/3/28
9	中金基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况(2024 年下半年度)	中国证监会规定媒介	2025/3/31
10	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 2024 年度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2025/4/16
11	中金基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 1 季度报告提示性公告	中国证监会规定媒介	2025/4/22

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
12	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 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2025/4/22
13	中金基金管理有限公司关于董事变更的公告	中国证监会规定媒介	2025/4/24
14	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(2025 年第 1 号)	中国证监会规定媒介	2025/7/2
15	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金简式权益变动报告书	中国证监会规定媒介	2025/7/2
16	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	2025/7/2
17	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 2025 年第二次分红公告	中国证监会规定媒介	2025/7/18
18	中金基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 2 季度报告提示性公告	中国证监会规定媒介	2025/7/21
19	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 2 季度报告	中国证监会规定媒介	2025/7/21
20	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	2025/8/1
21	中金基金管理有限公司旗下基金 2025 年中期报告提示性公告	中国证监会规定媒介	2025/8/29
22	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告	中国证监会规定媒介	2025/8/29
23	中金基金管理有限公司关于旗下部分证券投资基金估值调整情况的公告	中国证监会规定媒介	2025/9/5
24	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 2025 年中期业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2025/9/5
25	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 3 季度报告	中国证监会规定媒介	2025/10/28
26	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 2025 年第三次分红公告	中国证监会规定媒介	2025/10/28
27	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	2025/11/8
28	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 2025 年第四次分红公告	中国证监会规定媒介	2025/12/25

### §16 影响投资者决策的其他重要信息

#### 16.1 其他有助于投资者了解的信息

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

单位：人民币元

序号	资产名称	币种	项目公司形成/	基金购买资产时间 <sup>1</sup>	初始成本 <sup>2</sup>	采用公允价值法计量的账面价值 <sup>3</sup>	采用成本法计量的账面价值 <sup>4</sup>	基金购买资产的投资成本	基金购买资产的成本账面价值 <sup>5</sup>	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	1,916,900,000.00	1,710,268,925.06	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	209,100,000.00	119,280,943.36	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	825,900,000.00	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	595,800,000.00	456,650,856.61	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	534,800,000.00	390,509,721.34	587,957,303.77	493,754,575.75	江苏省	苏州市

序号	资产名称	币种	项目公司形成/	基金购买资产时间 <sup>1</sup>	初始成本 <sup>2</sup>	采用公允价值法计量的账面价值 <sup>3</sup>	采用成本法计量的账面价值 <sup>4</sup>	基金购买资产的投资成本	基金购买资产的成本账面价值 <sup>5</sup>	所在区域	所在城市
			购买资产时间								
6	昆山普淀仓储有限公司	人民币	2008/10/6	2021/6/9	477,181,987.67	834,300,000.00	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	529,600,000.00	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	501,300,000.00	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	438,200,000.00	419,176,813.43	541,974,968.04	-	重庆市	重庆市（直辖市）
	<b>汇总</b>				<b>3,246,691,460.09</b>	<b>6,385,900,000.00</b>	<b>5,596,982,377.72</b>	<b>7,686,812,905.44</b>	<b>5,207,361,226.55</b>		

注：1、本基金购买不动产项目的交割日

2、不动产项目形成或购买资产成本

3、项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的账面价值合计为人民币 6,385,900,000.00 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人民币 5,596,982,377.72 元

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

6、报告期为 2025 年

## §17 备查文件目录

### 17.1 备查文件目录

- (一) 中国证监会准予中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件
- (二) 《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》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

### 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

2026 年 3 月 31 日