

中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

自2025年1月1日  
至2025年12月31日止年度财务报表及审计报告

## 审计报告

毕马威华振审字第 2605098 号

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：

### 一、 审计意见

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。

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 REIT 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。

### 二、 形成审计意见的基础

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。

### 三、其他信息

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。

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。

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。

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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。

在编制财务报表时, 基金管理人管理层负责评估中金普洛斯 REIT 的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项 (如适用), 并运用持续经营假设, 除非中金普洛斯 REIT 预计在清算时资产无法按照公允价值处置。

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。

## 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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。

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：

- (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。
- (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。
- (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。
- (4) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中金普洛斯 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中金普洛斯 REIT 不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就中金普洛斯 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2605098 号

五、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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。

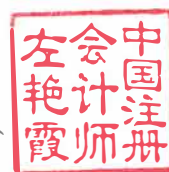
毕马威华振会计师事务所  
(特殊普通合伙)



中国注册会计师

左艳霞

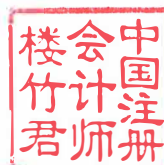
左艳霞



中国 北京

楼竹君

楼竹君



2026 年 3 月 30 日

## §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

宗喆

基金管理人负责人

吕静杰印

吕静杰

主管会计工作负责人

陈茸茸印

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间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和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。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	-
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

项目	合计
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	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
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	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
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	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
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	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
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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
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
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	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—分红—团体分红—019L—FH001 沪(注 1)	其他关联关系
GLP 普洛斯资本投资 4 号香港有限公司—自有资金(注 2)	其他关联关系
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
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	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
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	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
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

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	-
2.不动产项目资产减值准备的变动	71,520,087.02	-
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	-

### 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