

中金普洛斯仓储物流封闭式  
基础设施证券投资基金  
2023 年第 2 季度报告

2023 年 6 月 30 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

报告送出日期：2023 年 7 月 21 日

## §1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2023 年 7 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2023 年 4 月 1 日起至 6 月 30 日止。

## §2 基金产品概况

### 2.1 基金产品基本情况

基金名称	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金普洛斯 REIT
场内简称	普洛斯（扩位简称：中金普洛斯 REIT）
基金主代码	508056
前端交易代码	508056
基金运作方式	契约型封闭式
首次募集基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	兴业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,938,268,684.00 份
基金合同存续期	50 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	首发份额上市日为 2021 年 6 月 21 日 第一次扩募份额上市日为 2023 年 6 月 16 日
投资目标	本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续发展的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。
投资策略	（一）基础设施项目投资策略。 1、初始基金资产投资策略。本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于“中金-普洛斯仓储物流基础设

施资产支持专项计划资产支持证券”并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。

2、2022 年度第一次扩募资产投资策略。本基金将扣除相关预留费用后的募集资金投资于“中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划资产支持证券”并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于对应拟购入基础设施项目的项目公司，穿透取得该等项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。

3、运营管理策略。本基金管理人将主动履行基础设施项目运营管理职责，并聘请具备先进仓储物流基础设施运营管理经验的外部管理机构根据基金合同、运营管理服务协议的约定承担部分基础设施项目运营管理职责。通过主动管理，积极提升基础设施项目的运营业绩表现，包括拓展租户租赁需求，持续优化租户和租约期限组合，力争在维持高出租率的同时提高租金价格，努力控制项目运营成本开支等。

4、资产收购策略。本着基金份额持有人利益最大化原则，结合本基金运营管理情况，基金管理人将积极开展研究、尽职调查并借助外部管理机构项目资源，积极挖掘并新增投资具有稳定现金流的仓储物流基础设施项目，相关基础设施项目应当有利于本基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益，有利于本基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力。基金管理人将综合考虑现有基础设施基金规模、自身管理能力、持有人结构、二级市场流动性等因素，合理确定新购入基础设施项目类型、规模、融资方式和结构等，并遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入基础设施项目评估值及其市场公允价值等有关因素，合理确定拟购入基础设施项目的交易价格或价格区间，按照规定履行必要决策程序。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定基础设施项目收购方案。

5、更新改造策略。基金管理人将视情况对基础设施项目进行更新改造，维持基础设施项目硬件标准，为租户提供有竞争力的服务。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可负责实施基础设施项目的更新改造方案。相关更新改造事项应提交基金份额持有人大会审议的，将根据基金合同约定提请基金份额持有人大会审议。

6、出售及处置策略。本着维护基金份额持有人合法权益的原则，结合市场环境及基础设施项目运营情况，基金管理人将适时制定基础设施项目出售方案并组织实施。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定基础设施项目出售方案。

7、对外借款策略。本基金直接或间接对外借入款项的，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借

	<p>款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当遵守基金合同关于借款的条件和限制。</p> <p>（二）债券及货币市场工具的投资策略。本基金投资资产支持专项计划前的基金财产以及投资资产支持专项计划后的剩余基金财产、获得资产支持专项计划收益分配资金、出售基础设施项目获得的资金等，将主要投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。</p>
业绩比较基准	不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得仓储物流基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	<p>（一）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；</p> <p>（二）本基金收益分配方式为现金分红；</p> <p>（三）每一基金份额享有同等分配权；</p> <p>（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。</p> <p>在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。</p>
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
外部管理机构	普洛斯投资（上海）有限公司

## 2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：普洛斯北京空港物流园

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

基础设施项目名称：普洛斯通州光机电物流园

基础设施项目公司名称	北京普洛斯空港物流发展有限公司
------------	-----------------

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

基础设施项目名称：普洛斯广州保税物流园

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

基础设施项目名称：普洛斯增城物流园

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

基础设施项目名称：普洛斯顺德物流园

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

基础设施项目名称：苏州望亭普洛斯物流园

基础设施项目公司名称	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	苏州望亭普洛斯物流园为客户提供仓储物流基础设施相关的服务,主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路 68、75 号

基础设施项目名称：普洛斯淀山湖物流园

基础设施项目公司名称	昆山普淀仓储有限公司
------------	------------

基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	普洛斯淀山湖物流园为客户提供仓储物流基础设施相关的服务,主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号

基础设施项目名称: 普洛斯青岛前湾港国际物流园

基础设施项目公司名称	普洛斯(青岛)前湾港国际物流发展有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	普洛斯青岛前湾港国际物流园为客户提供仓储物流基础设施相关的服务,主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	青岛市前湾保税港区内月湾路 5 号、7 号、8 号

基础设施项目名称: 普洛斯江门鹤山物流园

基础设施项目公司名称	鹤山普洛斯物流园有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	普洛斯江门鹤山物流园为客户提供仓储物流基础设施相关的服务,主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	广东省江门市鹤山沙坪街道汇通路 2 号、6 号

基础设施项目名称: 普洛斯(重庆)城市配送物流中心

基础设施项目公司名称	重庆普南仓储服务有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	普洛斯(重庆)城市配送物流中心为客户提供仓储物流基础设施相关的服务,主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号

### §3 主要财务指标和基金收益分配情况

#### 3.1 主要财务指标

单位: 人民币元

主要财务指标	报告期(2023 年 4 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日)
1.本期收入	101,798,570.80
2.本期净利润	9,973,480.20

3.本期经营活动产生的现金流量净额	43,732,016.07
-------------------	---------------

注：财务指标包含新购入基础设施项目自权利义务转移日 2023 年 6 月 7 日至本报告期末的财务数据

### 3.2 其他财务指标

截至 2023 年 6 月 30 日，基金资产净值为 7,333,442,501.52 元。

### 3.3 基金收益分配情况

#### 3.3.1 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	105,006,339.54	0.0542	单位可供分配金额按扩募后基金总份额计算
本年累计	171,857,204.11	0.0887	单位可供分配金额按扩募后基金总份额计算
2022 年	265,836,477.17	0.1772	为基金 2022 年全年可供分配金额
2021 年	150,958,227.99	0.1006	为基金设立日到 2021 年 12 月 31 日的可供分配金额

#### 3.3.2 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	132,015,029.55	0.0880	-
本年累计	132,015,029.55	0.0880	2023 年 2 季度对 2022 年剩余可供分配金额的红利发放，与 2022 年 3 季度实际分配金额合计为 2022 年年度可供分配金额的约 100%。
2022 年	206,460,026.61	0.1376	2022 年 2 季度对基金设立日到 2021 年 12 月 31 日剩余可供分配金额的红利发放，与 2021 年实际分配金额合计为 2021 年年度可供分配金额的约 99.99%。 2022 年 3 季度对 2022

			年 1 月 1 日到 2022 年 6 月 30 日可供分配金额的红利发放，实际分配金额为 2022 年 1 月 1 日到 2022 年 6 月 30 日可供分配金额的约 94.99%。
2021 年	78,300,030.11	0.0522	2021 年分红是对基金设立日到 2021 年 9 月 30 日可供分配金额的红利发放，实际分配金额为基金设立日到 2021 年 9 月 30 日可供分配金额的约 95.01%。

## 3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	9,973,480.20	-
本期折旧和摊销	68,671,211.81	-
本期利息支出	1,518,256.50	-
本期所得税费用	-12,992,181.44	-
本期税息折旧及摊销前利润	67,170,767.07	-
调增项		-
1-其他可能的调整项,如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,908,451,784.33	含 2022 年第一次扩募实际募集资金约 18.53 亿元及新购入项目公司交割日期初现金余额较基准日的增量,以及按招募说明书制定的计划对基准日期初现金余额的分配
调减项		-
1-当期购买基础设施项目等资本性支出	-591,638,268.74	含本报告期末,已向原始权益人支付的原股东分红款及预提所得税、有息债务本息
2-支付的利息及所得税费用	-5,920,239.66	-

3-应收和应付项目的变动项	-17,281,468.21	-
4-未来合理相关支出预留,包括重大资本性支出(如固定资产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-1,255,776,235.25	含本报告期末,尚未向原始权益人支付的项目股权对价款、尚未支付的有息债务本息
本期可供分配金额	105,006,339.54	-

注:本期“未来合理相关支出预留”调整项预留的是未来合理期间内运营费用支出包括:本期基金管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、专项计划的管理费、物业服务费、中介服务费和 2023 年维修改造支出等,上述费用将按相关协议约定支付。

### 3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

本报告期内,本基金不存在调整项与往期不一致的情况。

## §4 基础设施项目运营情况

### 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本基金于报告期内完成新购入基础设施项目后,基础设施资产合计由 10 个仓储物流园组成,分布于京津冀、长三角、环渤海经济区、粤港澳大湾区和成渝经济圈,建筑面积合计约 1,156,620.02 平方米,截至 2023 年 6 月 30 日,时点平均出租率 87.58%,经营情况整体平稳。截至本报告发布日,考虑基础设施项目与客户已签订租赁意向的面积后,时点平均出租率为 90.55%。其中,首次募集投资的基础设施资产合计 7 个,建筑面积合计约 704,988.89 平方米,截至 2023 年 6 月 30 日,时点平均出租率为 92.09%;新购入基础设施资产合计 3 个,建筑面积合计约 451,631.13 平方米,截至 2023 年 6 月 30 日,时点平均出租率为 80.56%,截至本报告发布日,考虑基础设施项目与客户已签订租赁意向的面积后,则时点平均出租率为 88.16%。具体情况详见“6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析”。

基础设施项目租户结构稳定,行业构成主要以运输业、商业与专业服务业、软件与服务为主。

### 4.2 基础设施项目公司运营财务数据

#### 4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

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

序号	构成	本期 2023 年 4 月 1 日 至 2023 年 6 月 30 日		上年同期 2022 年 4 月 1 日 至 2022 年 6 月 30 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	93,897,872.83	100.00	85,433,383.72	99.72
2	其他收入	-	-	235,639.12	0.28
3	合计	93,897,872.83	100.00	85,669,022.84	100.00

注：1、租金及物业管理服务费收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额；其他收入为公共事业费收入与成本的净额。

2、财务指标包含普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司、鹤山普洛斯物流园有限公司、重庆普南仓储服务有限公司自权利义务转移日 2023 年 6 月 7 日至本报告期末的财务数据，下同。

#### 4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

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

序号	构成	本期 2023 年 4 月 1 日 至 2023 年 6 月 30 日		上年同期 2022 年 4 月 1 日 至 2022 年 6 月 30 日	
		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	5,260,962.66	31.45	4,418,152.11	29.67
2	其他营业成本	564,482.97	3.37	402,370.03	2.70
3	税金及附加	10,903,210.01	65.18	10,069,177.26	67.63
4	其他成本费用		-	-	-
5	合计	16,728,655.64	100.00	14,889,699.40	100.00

注：基础设施项目营业成本构成项目无折旧费用，主要原因是基础设施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。

#### 4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期	上年同期
				2023 年 4 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	2022 年 4 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	93.80	94.37
2	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	71.41	69.83

注：上表所述基础设施项目息税折旧摊销前净利润为基础设施项目财务业绩指标，3.3.3 本期可供分配金额计算过程中本报告期税息折旧及摊销前利润为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

### 4.3 基础设施项目公司经营现金流

#### 4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

自 2023 年 6 月 7 日起，基金管理人完成新购入基础设施项目的所有银行账户及资金的管理交接，实现新购入基础设施项目的所有账户及资金统一纳入基金管理人和托管人的监管范围。

本报告期基础设施项目公司收入归集总金额 116,759,935.16 元，对外支出总金额 65,561,552.51 元。

本报告期贡献租金及物业管理服务费收入占比超过 10%的租户为江苏京速递供应链管理有限责任公司，该租户贡献租金及物业管理服务费收入 13,627,991.96 元，占报告期租金及物业管理服务费收入总额约 14.51%，2023 年 6 月末有效租金单价约 34.20 元/平方米/月。从重要租户租约的公允性和稳定性角度考虑，该租户在本基金首次发行前已签约，租户质量较好，租赁面积较大，租户前期投入大量改造，综合以上因素在租金单价上给予了一定优惠。本报告期内，该租户与普洛斯淀山湖物流园的部分租约已于租约到期前提前完成续约，租约最长延长至 2026 年，增强了该园区现金流的稳定性。

#### 4.3.2 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

本报告期内，本基金不存在影响未来项目正常现金流的重大情况。

### 4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

#### 4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，本基金首次募集投资的 7 个基础设施项目无新增对外借入款项。

新购入基础设施项目除权利义务转移日带入对外有息债务本息 575,876,511.68 元外，无新增

对外借入款项。权利义务转移日带入对外有息债务已于本报告期偿还部分本息金额，具体情况如下：

1、2019 年普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司与交通银行青岛分行签署抵押贷款合同，合同金额 170,000,000 元，利率 4.55%-4.7%，借款期限至 2029 年，抵押物为普洛斯青岛前湾港国际物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权。截至交割日，剩余未偿还银行借款本金人民币 93,388,041.89 元；本报告期内，偿还银行借款本金人民币 3,645,034.43 元，剩余部分已于 2023 年 7 月 3 日偿还完毕。

2、2018 年鹤山普洛斯物流园有限公司（简称“鹤山普洛斯”）与中国银行天河支行分行签署抵押贷款合同，合同金额 106,550,000 元，利率 4.9%-5.24%，借款期限 108 个月，抵押物为普洛斯江门鹤山物流园物业的房屋所有权及对应的土地使用权。截至交割日，剩余未偿还银行借款本金人民币 52,763,034.40 元；本报告期内，偿还银行借款本金人民币 2,871,866.51 元，剩余部分已于 2023 年 7 月 3 日偿还完毕。

3、2018 年鹤山普洛斯向普洛斯中国信用借款人民币 100,000,000 元，年利率 6%，到期日 2024 年 7 月 20 日，未采取其他增信措施。截至交割日，剩余未偿还股东借款本金人民币 100,286,603.75 元，本报告期末，鹤山普洛斯偿还完毕其全部股东借款本金及利息。

4、2013 年重庆普南仓储服务有限公司（简称“重庆普南”）向 GLP GV China 6 Offshore Pte. Ltd 信用借款人民币 125,800,000 元，年利率 6%，到期日 2027 年 2 月 14 日，未采取其他增信措施。截至交割日，剩余未偿还股东借款本金人民币 130,610,069.82 元，已于 2023 年 7 月 19 日偿还完毕。

5、2022 年重庆普南向重庆普南境外股东信用借款人民币 175,000,000 元，年利率 6%，到期日 2024 年 7 月 24 日，未采取其他增信措施。截至交割日，剩余未偿还股东借款本金人民币 198,828,761.82 元，本报告期内，重庆普南偿还股东借款本金人民币 175,000,000 元，剩余部分已于 2023 年 7 月 19 日偿还完毕。

#### 4.5 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本基金上年同期不存在对外借款。

#### 4.6 基础设施项目投资情况

##### 4.6.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

序号	项目	交易	交易	交易价格	项目账面价值	项目评估价格	评估	备注
----	----	----	----	------	--------	--------	----	----

	名称	成交方向	对手	(元)	(元)	(元)	方法	
1	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	购入	普洛斯中国控股有限公司	442,044,865.85	325,203,092.62	562,000,000.00	收益法	-
2	鹤山普洛斯物流园有限公司	购入	普洛斯中国控股有限公司	314,075,193.36	244,457,147.86	508,000,000.00	收益法	-
3	重庆普南仓储服务有限公司	购入	普洛斯中国控股有限公司	217,758,513.71	172,592,064.01	502,000,000.00	收益法	-
合计				973,878,572.92	742,252,304.49	1,572,000,000.00		

注：1、项目评估价格为截至 2022 年 12 月 31 日估值。

2、本基金本次扩募募集资金总额为 1,852,999,995.95 元，其中用于支付标的股权的交易价格为 973,878,572.92 元，剩余用于新购入项目公司债权投资。

#### 4.6.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本基金已于 2023 年 6 月 7 日通过持有“中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划资产支持证券”全部份额，穿透取得新购入基础设施项目公司持有的基础设施资产的完全所有权。新购入基础设施项目公司鹤山普洛斯物流园有限公司、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司和重庆普南仓储服务有限公司已分别于 2023 年 6 月 8 日、2023 年 6 月 9 日和 2023 年 6 月 13 日依法就股权转让事宜履行了相关变更登记手续，并分别取得了项目公司所在地市场监督管理部门换发的《营业执照》。

本基金新基础设施项目的购入，是对基金首次募集投资的基础设施资产覆盖区域的补充，可以有效分散本基金基础设施资产地域风险，有利于拓展本基金持有的仓储物流园区辐射范围，形成全国网络化布局，使本基金在获取稳定现金流同时兼具成长性。

## §5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

### 5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
1	固定收益投资	-
	其中：债券	-
	资产支持证券	-
2	买入返售金融资产	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-
3	银行存款和结算备付金合计	14,195,359.88
4	其他资产	-
5	合计	14,195,359.88

### 5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券投资。

### 5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券投资。

### 5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券以外的资产支持证券投资。

### 5.5 投资组合报告附注

本报告期内本基金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，或在本报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

### 5.6 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

## §6 管理人报告

### 6.1 基金管理人及主要负责人员情况

#### 6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

中金基金管理有限公司（简称“中金基金”）成立于 2014 年 2 月，由中国国际金融股份有限公司作为全资股东，是首家通过发起设立方式由单一股东持股的基金公司，注册资本 5 亿元。中金基金经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业

务，注册地址为北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室。

中金基金设立专门部门负责基础设施基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理工作，建立并执行公募 REITs 尽职调查、投资管理、运营管理及风险控制等各项制度流程，持续加强专业人员配备，保障基金规范设立及运作，保护基金份额持有人合法权益。

截至报告期末，中金基金共管理 4 只基础设施基金。

### 6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
刘立宇	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	11 年	曾参与中云信顺义数据中心、万国数据北京十三号数据中心、以及 TCL 控股等项目的投资工作，涵盖数据中心、产业园区、仓储物流等基础设施类型。	刘立宇先生，工学硕士，特许金融分析师（CFA），历任中投发展有限责任公司产品管理部工程管理专员、战略投资部高级分析师、投资主管；西安嘉仁投资管理有限公司投资部投资经理、高级投资经理；天津磐茂企业管理合伙企业(有限合伙)不动产投资部投资经理、投资副总裁；现任中金基金管理有限公司创新投资部执行总经理。
郭瑜	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	13 年	曾负责安博中国嘉兴物流中心、安博上海青浦配送中心以及安博上海九亭物流中心等十余个物流仓储园区的财务报告和财务分析工作，主要涵盖仓储物流基础设施类型。	郭瑜女士，工商管理学硕士，历任毕马威华振会计师事务所(上海分所)审计员；安博(中国)管理有限公司高级会计；上海城市地产投资控股有限公司高级经理；皇龙停车发展(上海)有限公司高级经理；新宜(上海)企业管理咨询有限责任公司战略发展副总监；普洛斯投资(上海)有限公司投资并购副总监；现任中金基金管理有限公司创新投资部

						副总经理。
陈茸茸	本基金的基金经理	2021年6月7日	-	9年	曾负责中信资本仓储物流基金上海、南京等核心城市的仓储物流园运营管理工作，参与基础设施停车场基金虹桥机场停车楼等多个停车场的财务分析工作，主要涵盖仓储物流、停车场等基础设施类型。	陈茸茸女士，经济学学士，历任皇龙停车发展（上海）有限公司经理；信效商业管理（上海）有限公司高级经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部高级经理。

注：1、基础设施项目运营或投资管理年限根据基金经理参与基础设施相关行业的运营或投资管理工作经历核算。2、本基金无基金经理助理。

### 6.1.3 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

本报告期内，本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形。

### 6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 1,361,681.56 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 236,489.69 元，基金托管人的托管费计提金额 160,197.76 元。外部管理机构的管理费包括固定管理费用和浮动管理费用，合计计提金额 13,956,909.03 元。

### 6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

### 6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

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

本报告期内，本基金运作符合法律法规和公司公平交易制度的规定。

## 6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

本报告期内，本基金完成 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目投资，按照基金合同约定认购中国国际金融股份有限公司作为专项计划管理人设立的中金-普洛斯仓储物流基础设施 2 期资产支持专项计划（以下简称“第 2 期专项计划”）的全部资产支持证券。截至本报告期末，本基金通过分别持有“中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划资产支持证券”和“第 2 期专项计划”的全部份额，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施资产组合由 10 个仓储物流园组成，包括：普洛斯北京空港物流园、普洛斯通州光机电物流园、普洛斯广州保税物流园、普洛斯增城物流园、普洛斯顺德物流园、苏州望亭普洛斯物流园、普洛斯淀山湖物流园、普洛斯青岛前湾港国际物流园、普洛斯江门鹤山物流园、普洛斯（重庆）城市配送物流中心，建筑面积合计约 1,156,620.02 平方米。

本报告期内，本基金持有的基础设施项目公司完成总收入 93,897,872.83 元（本期新购入基础设施项目自 2023 年 6 月 7 日合并计算），均为租金及物业管理服务费收入。整体来看，基础设施项目总体运营平稳。截至 2023 年 6 月 30 日，10 个仓储物流园期末平均出租率为 87.58%（考虑普洛斯（重庆）城市配送物流中心与客户已签订租赁意向的面积后，平均出租率为 90.55%），其中苏州望亭普洛斯物流园、普洛斯广州保税物流园、普洛斯顺德物流园均为满租状态，普洛斯北京空港物流园为 96.22%、普洛斯通州光机电物流园为 36.95%（部分空置面积已中标新的租赁项目，预计近期与该客户签订正式租约）、普洛斯淀山湖物流园为 87.70%（江苏京速递供应链管理有限公司作为重要现金流提供方，已提前就部分租约进行续约，租约最长延长至 2026 年）、普洛斯增城物流园为 94.67%、普洛斯青岛前湾港国际物流园为 98.19%、普洛斯江门鹤山物流园为 92.50%、普洛斯（重庆）城市配送物流中心为 63.23%（考虑与客户签订租赁意向的面积后，该园区的出租率为 79.72%）。本期内，首次募集投资的基础设施项目约 95%到期租约的面积完成续约。

本基金坚持以引入具有长期合作价值的客户为目标，在丰富租户结构的同时，不断维护增强大客户粘性。本报告期内通过持续推进意向客户签订租约，相关园区内的租赁情况取得积极进展，于本报告期锁定的长期租约将进一步保障园区经营稳定。此外，为提升资产在子市场的吸引力，正积极研判部分园区的升级改造方案，以满足市场租赁需求的变化。

## 6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

### （一）宏观经济简要展望

上半年国民经济恢复向好。根据国家统计局初步核算，上半年国内生产总值 593,034 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 4.5%，二季度增长 6.3%。从环比看，二季度国内生产总值增长 0.8%。

上半年与仓储物流需求相关的经济指标稳步恢复。上半年社会消费品零售总额增长 8.2%，全国网上零售额 71,621 亿元，同比增长 13.1%。其中，实物商品网上零售额 60,623 亿元，增长 10.8%，占社会消费品零售总额的比重为 26.6%。6 月份，制造业采购经理指数（PMI）为 49.0%，比上月上升 0.2 个百分点，制造业景气水平有所改善。回升向好的零售和制造业需求将推动仓储物流行业水平实现稳定发展。

总的来看，上半年，随着经济社会全面恢复常态化运行，宏观政策显效发力，国民经济回升向好，高质量发展稳步推进。但也要看到，世界政治经济形势错综复杂，国内经济持续恢复发展的基础仍不稳固。

根据《政府工作报告》，2023 年的工作总体要求包括全面深化改革开放，大力提振市场信心，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，突出做好稳增长、稳就业、稳物价工作，有效防范化解重大风险，推动经济运行整体好转，实现质的有效提升和量的合理增长，持续改善民生，保持社会大局稳定。2023 年国内生产总值预期目标为增长 5%左右。

## （二）仓储物流行业简要展望

本报告期，公开信息显示大型电商集团扩大快递业务投入，国内快递市场竞争进一步加剧。电商及快递行业的发展，带动网上零售金额的增长，有利于仓储物流行业的长期发展。快递类企业作为仓储物流园区的主要租户之一，其业务扩容有利于短期市场租赁需求的增长。仓储物流行业的租赁需求与宏观经济的发展，以及消费需求的恢复息息相关，目前处于逐步回暖的阶段。本基金已持有的投资基础设施项目所在区域的仓储物流子市场整体保持稳健，基金管理人及外部管理机构将持续监控项目所在区域的市场供应及需求变化，关注电商自建园区的可能，及其对基础设施项目租赁产生的潜在影响。

现代物流业是与国民经济紧密融合的基础性现代服务业。“十四五”规划指出：“强化流通体系支撑作用，需要建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件”。2022 年 1 月国家发改委发布《“十四五”现代流通体系建设规划》明确指导思想“培育壮大现代流通企业，提升现代流通治理水平，全面形成现代流通发展新优势，提高流通效率，降低流通成本，为构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑。”近年来，各政府部门均发布物流业相关政策文件，发展现代仓储物流产业，鼓励发展与先进制造业联动发展的第三方物流企业，促进制造业与物流业相互融合、降低成本、提高效率，从整体上提高我国产业竞争力。此外，2023 年《政府工作报告》中明确了完善现代物流体系是今年的工作重点之一。

中长期来看，双循环体系之下居民消费作为扩大内需的引擎，将为仓储物流行业市场带来新

的增长机遇。随着居民消费水平的提高和消费结构的升级，食品冷链、医药物流等新业态新模式将逐渐推广普及，物流地产在冷链物流设施的细分市场上将迎来新的增长点。冷链基础设施的规范化发展，将在绿色低碳领域产生更多的诉求。2023 年《政府工作报告》的工作目标中，将扩大内需作为重中之重，尤其是把恢复和扩大消费摆在优先位置，强调要多渠道增加城乡居民收入，稳定大宗消费，推动生活服务消费恢复，消费市场回暖将带动仓储物流的需求。

同时，网上零售占社会消费品零售总额的比重逐步升高，电商渗透率进一步提升，电商对商品的运输方式由传统线下零售的区域间配送扩展至上门交付，为了保证终端客户的购物体验，需要提供丰富的商品种类和高效的配送及退货服务。零售/电商企业不断促进线上线下一体化融合，各环节对物流高标仓储设施提出更大需求和更高要求。而诸如新能源汽车、出境电商等高潜行业仍处于高需求高增长阶段，这也将进一步促进仓储行业的升级，为其带来新的增长点。

随着仓储物流行业对配送效率以及合规性要求的提高，非高标库逐渐被高标库替代。高标仓得益于高程度自动化设备、流畅物流信息系统等，从而仓储成本少、空间利用率高，相较传统仓具有显著的降本增效作用。总体来看，传统物流向供应链的融合和升级正在加速进行，整个行业科技赋能的空间仍然广阔。

仓储物流行业需要抓住经济格局的变化，顺应经济高质量发展大势，实现转型发展和业务腾飞。通过枢纽化、数字化、智能化，提升资产运营质量及效率，推动行业整体更高质量发展。

## §7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	1,500,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	438,268,684.00
报告期期末基金份额总额	1,938,268,684.00

注：其他份额即本基金扩募发售份额。

## §8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

### 8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

本报告期内，基金管理人未运用固有资金投资本基金。

### 8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内，基金管理人未运用固有资金申购、赎回、买卖本基金份额。

## §9 影响投资者决策的其他重要信息

本报告期内，本基金完成 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目（以下简称“本次扩募”）的基金份额持有人大会决策及扩募发售工作。持有人大会于 2023 年 5 月 18 日审议通过了《关于中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目的议案》。根据《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金向特定对象发售基金份额发售情况报告书》，本次扩募发售价格为 4.228 元/份，实际发售基金份额数量为 438,268,684 份，募集资金总额为 1,852,999,995.95 元。本次扩募更新的基金合同自 2023 年 6 月 2 日起生效，本次扩募份额自 2023 年 6 月 16 日起在上海证券交易所上市。关于本次扩募的具体情况，详见本基金在规定媒介的相关公告。

根据更新后的基金合同，新购入基础设施项目的原始权益人普洛斯中国控股有限公司、计划管理人中国国际金融股份有限公司、基金托管人兴业银行股份有限公司、外部管理机构普洛斯投资(上海)有限公司、物业管理机构普洛斯企业发展(上海)有限公司为本基金的关联方。本基金本次新购入基础设施项目、通过计划管理人设立的第 2 期专项计划穿透持有新购入基础设施项目的完全所有权、聘请基金托管人及拟购入基础设施项目外部管理机构、物业管理机构等相关事项构成关联交易，详情请见《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》。

本报告期后，新购入基础设施项目对外借款均已偿还完毕，普洛斯青岛前湾港国际物流园、普洛斯江门鹤山物流园资产的权利负担已完全解除，并已办理完毕相关抵质押登记注销手续。截止本报告发布日，已根据相关协议约定，向各新购入项目公司原股东支付标的股权的收购价款。

## §10 备查文件目录

### 10.1 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》
- （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

## 10.2 存放地点

基金托管人业务资格批件和营业执照存放在基金托管人处；基金合同、基金托管协议及其余备查文件存放在基金管理人处。投资者可在营业时间免费到存放地点查阅，也可按工本费购买复印件。

## 10.3 查阅方式

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

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人中金基金管理有限公司。

咨询电话：(86) 010-63211122 400-868-1166

传真：(86) 010-66159121

中金基金管理有限公司

2023 年 7 月 21 日