中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 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：2026 年 10 月 27 日

§1 重要提示

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

基金托管人兴业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 26 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金普洛斯 REIT
场内简称	普洛斯（扩位简称：中金普洛斯 REIT）
基金代码	508056
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仓储物流不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	（一）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； （二）本基金收益分配方式为现金分红； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管

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

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：普洛斯北京空港物流园

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

不动产项目名称：普洛斯通州光机电物流园

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

不动产项目名称：普洛斯广州黄埔物流园

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	普洛斯广州黄埔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

注：自 2026 年 4 月 16 日起，普洛斯广州保税物流园属地海关正式解除对该园区的保税仓库监管，园区同步更名为普洛斯广州黄埔物流园。详见 2026 年 7 月 11 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不动产项目经营情况的公告》。

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

不动产项目公司名称	昆山普淀仓储有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	普洛斯淀山湖物流园为客户提供仓储物流不动产相关的服务，主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取经营现金流。
不动产项目地理位置	江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路 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@glp.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	赵明琪

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

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	100,297,378.12
2.本期净利润	-7,548,218.38
3.本期经营活动产生的现金流量净额	47,927,990.14
4.本期现金流分派率（%）	1.61
5.年化现金流分派率（%）	6.39

注：

1、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。

2、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

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

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	71,630,054.11	0.0370	-
本年累计	212,964,062.33	0.1099	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	65,435,967.60	0.0338	-
本年累计	154,208,670.89	0.0796	-

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	-7,548,218.38	-
本期折旧和摊销	82,825,805.89	-
本期利息支出	2,991,733.36	-

项目	金额	备注
本期所得税费用	-18,868,648.64	-
本期税息折旧及摊销前利润	59,400,672.23	-
调增项		
1-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	21,827,416.54	-
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	552,458.91	
调减项		-
1-应收和应付项目的变动项	-4,799,281.79	-
2-支付的利息及所得税费用	-4,845,860.05	-
3-当期购买不动产项目等资本性支出	-505,351.73	
本期可供分配金额	71,630,054.11	-

注：设置未来合理相关支出预留调整项的原因及其使用情况详见 3.3.5

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

上年同期可供分配金额为 84,035,109.60 元，本期可供分配金额较上年同期变化超过 10%。受仓储物流市场租金下行影响，本基金持有的部分不动产项目新签租金单价同比下调，基金管理人及运营管理机构通过主动调整定价以维持出租率稳定，同时加强现金流管理和成本控制，以缓释经营业绩下滑对可供分配金额的影响。

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

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

上年同期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。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 1,647,127.52 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 290,670.32 元，基金托管人的托管费计提金额 193,779.60 元。运营管理机构的管理费包括固定管理费用和浮动管理费用，合计计提金额 15,368,738.02 元。

基金管理人、基金托管人和资产支持证券托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构的费用收取依据详见本基金招募说明书及其更新“第五章 不动产基金”之“第四节 基金运作”之“（九）基金的费用与税收”。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金持有的不动产项目组合由 10 个仓储物流园组成，包括：普洛斯北京空港物流园、普洛斯通州光机电物流园、普洛斯广州黄埔物流园、普洛斯增城物流园、普洛斯顺德物流园、苏州望亭普洛斯物流园、普洛斯淀山湖物流园、普洛斯青岛前湾港国际物流园、普洛斯江门鹤山物流园及普洛斯（重庆）城市配送物流中心，建筑面积合计约 1,156,620.02 平方米。

前述项目中，本基金运营收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计运营收入或者现金流 10%以上的不动产项目（即“重要不动产项目”）共有 5 个，具体为普洛斯北京空港物流园、普洛斯增城物流园、普洛斯顺德物流园、苏州望亭普洛斯物流园、普洛斯淀山湖物流园。

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

普洛斯增城物流园自 2011-2014 年建成。本期普洛斯增城物流园周边新增竞争性项目：广州东部公铁联运枢纽高标仓子项目，该项目距离本园区约 19 公里，建筑面积 40.6 万平方米。与新增竞争性项目相比，普洛斯增城物流园采用单层库设计规格，空间利用效率高，具有一定竞争力。为积极应对市场新增供应竞争，本基金已前置沟通本园区租户，本园区于今年到期的租赁面积已全部完成续约。截至报告披露日，不动产项目经营平稳，本基金将持续关注上述项目租赁进展。

普洛斯顺德物流园自 2009-2017 年建成。本期普洛斯顺德物流园周边未发现形成显著竞争的新增项目。

苏州望亭普洛斯物流园自 2009-2017 年建成。本期苏州望亭普洛斯物流园周边未发现形成显著竞争的新增项目。

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

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末	同比（%）

					（2025 年 9 月 30 日）	
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	1,163,212.20	1,163,212.20	-
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	995,353.77	1,033,293.55	-3.67
3	期末出租率	注 3	百分比	85.57	88.83	-3.67
4	月度平均租金单价水平	注 4	元/平方米/月	30.72	33.72	-8.90
5	期末剩余租期情况	注 5	天	509.46	445.61	14.33
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	99.85	99.76	0.09

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、报告期每月（$\sum_{i=1}^{n}$ 租约 i 的时点租金单价 * 租约 i 的租约面积/租约总面积）之和/报告期月份，即报告期合同租金及物业管理服务费（不含税）有效月度算术平均租金单价，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

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（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	128,061.00	128,061.00	-
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	117,635.49	123,210.73	-4.52
3	期末出租率	注 3	百分比	91.86	96.21	-4.52
4	月度平均租金单价水平	注 4	元/平方米/月	57.78	66.60	-13.24
5	期末剩余租期情况	注 5	天	743.54	429.53	73.11
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	99.25	99.14	0.11

注：注 1-6 详见 4.1.2

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（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末	同比（%）

					（2025 年 9 月 30 日）	
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	112,757.00	112,757.00	-
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	96,024.93	111,634.79	-13.98
3	期末出租率	注 3	百分比	85.16	99.00	-13.98
4	月度平均租金单价水平	注 4	元/平方米/月	39.69	41.16	-3.57
5	期末剩余租期情况	注 5	天	486.33	605.46	-19.68
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	100.32	103.77	-3.32

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（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	106,737.00	106,737.00	-
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	87,689.85	91,274.30	-3.93
3	期末出租率	注 3	百分比	82.16	85.51	-3.92
4	月度平均租金单价水平	注 4	元/平方米/月	30.39	37.28	-18.48
5	期末剩余租期情况	注 5	天	413.94	282.09	46.74
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	102.93	101.21	1.70

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：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（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	94,434.00	94,434.00	-
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	94,934.33	95,366.33	-0.45
3	期末出租率	注 3	百分比	100.00	100.00	-

4	月度平均租金单价水平	注 4	元/平方米/月	35.25	40.88	-13.77
5	期末剩余租期情况	注 5	天	767.20	774.54	-0.95
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	100.00	100.00	-

注：注 1-6 详见 4.1.2

不动产项目名称：普洛斯淀山湖物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	注 1	平方米	181,223.00	181,223.00	-
2	期末实际出租面积	注 2	平方米	138,601.21	153,938.25	-9.96
3	期末出租率	注 3	百分比	76.48	84.94	-9.96
4	月度平均租金单价水平	注 4	元/平方米/月	24.84	25.52	-2.66
5	期末剩余租期情况	注 5	天	167.64	239.76	-30.08
6	期末租金收缴率	注 6	百分比	100.00	97.29	2.79

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。截至 2026 年 9 月 30 日，时点平均出租率为 85.57%，报告期合同租金及物业管理服务费（不含税）月度有效平均租金单价为 30.72 元/平方米/月，租金收缴率 99.85%。不动产项目租户结构稳定，签约租户约 88 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 2,504.21 万元，占全部租金及物业管理服务费收入的比例约为 26.81%。

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	843.05	9.03
租户 2	624.68	6.69
租户 3	439.24	4.70
租户 4	303.53	3.25
租户 5	293.71	3.14
合计	**2,504.21**	**26.81**

截至 2026 年 9 月 30 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 91.86%、普洛斯通州光机电物流园为 99.95%、普洛斯广州黄埔物流园为 54.30%、普洛斯增城物流园为 85.16%、普洛斯顺德物流园为 82.16%、苏州望亭普洛斯物流园为 100%、普洛斯淀山湖物流园为 76.48%、普洛斯青岛前湾港国际物流园为 99.93%、普洛斯江门鹤山物流园为 61.14%、普洛斯（重庆）城市配送物流中心为 94.70%。

本报告期内，在市场区域性、结构性供需压力、部分园区租户业务量波动的因素影响下，不动产项目整体期末出租率同比下降 3.26 个百分点至 85.57%。本报告期内，珠三角区域新增供给较大，且预计未来供应量仍处于高位，预计部分子市场仍面临较大竞争，租金水平承压下行。本基金持有的该区域的不动产项目前期租金处于相对高位，本基金主动优化定价策略，预计中长期租金水平逐步回归至市场合理区间。

2026 年 4 月起，普洛斯广州保税物流园属地海关正式解除对园区的保税仓库监管，园区同步更名为普洛斯广州黄埔物流园。随着非保税类租约起租，截至 2026 年 9 月 30 日，黄埔物流园三季度平均租金（不含税）为 34.71 元/平方米/月，较上年期末提升约 19%。考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后，黄埔物流园出租率爬升至 77.98%，运营管理机构将持续推进租约签订及租户进场筹备，得益于换签过程中新签租金水平上调，2026 年四季度经营指标有望实现稳步提升。为提升通用型仓储运营标准，本基金主动规划园区整体物业翻新升级，相关翻新工作正在有序推进。随着未来园区翻新升级、租户结构优化等举措的落地有助于项目中长期经营表现。具体详见本基金 2026 年 7 月 11 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不动产项目经营情况的公告》。

本报告期内，普洛斯通州光机电物流园三栋仓库均获 LEED v4.1 O+M（既有建筑运营与维护）金级认证，这是中金普洛斯 REIT 继北京空港物流园之后，第二个获该级别绿色运营认证的底层资产。

2025 年，普洛斯增城物流园所属广州普洛斯仓储设施管理有限公司收到广州市增城区仙村镇政府（以下简称“仙村镇政府”）书面通知，仙村镇政府拟根据《国有土地使用权出让合同》有偿收回该园区部分土地使用权用于公共道路建设。本报告期内，项目公司与仙村镇政府签署《收回国有土地使用权协议》，确认收回土地的面积共计 13,568.07 平方米（折合 20.352 亩），明确土地补偿内容包括土地补偿、地上建筑物、构筑物拆迁补偿、苗木补偿等（以下合称“相关补偿款”），并结合第三方评估机构出具的评估金额确定相关补偿款共计 654.1308 万元。本报告期内，该项目公司已收到相关补偿款，截至本报告期末，相关土地分割测绘及土地使用权划转工作尚在推进中。上述征收的用地不涉及本园区可租赁面积，对本园区运营无重大不利影响。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及时公告。

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

本基金持有的上述不动产项目分布于 5 个城市群，7 个城市，通过分散投资缓释仓储物流市场供需关系周期性波动对本基金整体业绩的影响。基金管理人及运营管理机构将持续主动管理，通过改造提升园区硬件和完善客户服务，持续为园区引入优质企业，增加租户组合的分散度，优化租约期限，力争业绩达成预期。

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

（1）经营风险

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

（2）行业风险

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

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

（3）周期性风险

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

其他相关风险详见本基金招募说明书更新“第一章 一般规定”之“第三节 风险因素”。

4.2 不动产项目公司运营财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

不动产项目公司名称：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	科目名称	报告期金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	6,670,316,942.47	6,736,543,682.43	-0.98
2	总负债	4,861,515,261.58	4,789,570,651.45	1.50
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	99,942,995.45	101,385,506.81	-1.42
2	营业成本/费用	22,891,763.83	20,378,292.23	12.33
3	EBITDA	61,810,718.28	66,220,643.18	-6.66

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

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

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	6,391,738,008.11	6,385,900,000.00	0.09
主要负债科目				
1	长期借款	3,522,945,757.38	3,522,945,757.38	-
2	递延所得税负债	1,026,849,865.44	1,026,941,327.80	-0.01

注：1、主要资产科目指占期末总资产 10%以上的资产科目，主要负债科目指占期末总负债 10%以上的负债科目，下同。2、采用公允价值计量的投资性房地产账面价值根据截至 2025 年 12 月 31 日的年度评估报告确定，下同。

项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,918,284,633.47	1,916,900,000.00	0.07
主要负债科目				
1	长期借款	1,167,484,840.02	1,167,484,840.02	-
2	递延所得税负债	403,937,301.08	403,937,301.08	-

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	826,006,374.30	825,900,000.00	0.01
主要负债科目				
1	长期借款	406,202,515.26	406,202,515.26	-
2	递延所得税负债	158,268,431.97	158,268,431.97	-
3	其他应付款	111,421,727.43	110,859,226.48	0.51

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	596,333,625.67	595,800,000.00	0.09
主要负债科目				
1	长期借款	335,121,782.43	335,121,782.43	-
2	递延所得税负债	111,211,470.09	111,211,470.09	-

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	535,334,259.05	534,800,000.00	0.10
2	货币资金	49,806,013.56	60,033,173.04	-17.04
主要负债科目				
1	长期借款	237,144,990.29	237,144,990.29	-
2	递延所得税负债	93,558,696.16	93,624,141.81	-0.07

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	834,374,267.99	834,300,000.00	0.01
主要负债科目				
1	长期借款	464,691,468.42	464,691,468.42	-
2	递延所得税负债	121,585,270.27	121,611,286.98	-0.02

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司、普洛斯（广州）保税仓储有限公司、广州普

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

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金及物业管理服务费收入	93,401,687.45	93.45	101,385,506.81	100.00	-7.87
2	其他收入	6,541,308.00	6.55	-	-	-
3	营业收入合计	99,942,995.45	100.00	101,385,506.81	100.00	-1.42

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

项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金及物业管理服务费收入	30,294,120.44	100.00	30,624,248.45	100.00	-1.08
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	30,294,120.44	100.00	30,624,248.45	100.00	-1.08

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

项目公司名称：广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金及物业管理服务费收入	11,196,380.24	63.12	12,825,571.67	100.00	-12.70
2	其他收入	6,541,308.00	36.88	-	-	-
3	营业收入合计	17,737,688.24	100.00	12,825,571.67	100.00	38.30

注：本报告期内，因政府有偿收回该园区部分建设用地土地使用权用于公共道路建设，广州普洛斯仓储设施管理有限公司收到相关补偿款人民币 6,541,308.00 元。相关事项事项背景详见《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》、《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期报告》及本报告“4.1.4 其他运营情况说明”。

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（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金及物业管理服务费收入	6,605,330.70	100.00	10,378,487.36	100.00	-36.36
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	6,605,330.70	100.00	10,378,487.36	100.00	-36.36

注：受佛山市仓储物流市场供应量增大，市场租金下行承压，不动产资产所属项目公司的收入同比下滑较大。本基金已采取更为积极灵活的租赁政策以稳定出租率，同时严控成本、精细化管理现金流，缓解收入同比下降对可供分配金额的影响。

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（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金及物业管理服务费收入	10,005,106.57	100.00	10,904,469.66	100.00	-8.25
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	10,005,106.57	100.00	10,904,469.66	100.00	-8.25

项目公司名称：昆山普淀仓储有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金及物业管理服务费收入	10,428,809.26	100.00	9,213,118.35	100.00	13.20
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	10,428,809.26	100.00	9,213,118.35	100.00	13.20

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

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

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业服务费	6,444,240.86	28.15	6,417,087.12	31.49	0.42

2	税金及附加	13,400,596.84	58.54	13,050,454.93	64.04	2.68
3	其他成本费用	3,046,926.13	13.31	910,750.18	4.47	234.55
4	营业成本/费用合计	22,891,763.83	100.00	20,378,292.23	100.00	12.33

注：1、不动产项目营业成本构成项目无折旧费用，主要原因是不动产项目公司对投资性房地产采用公允价值核算，无需计提折旧。2、其他成本费用主要为代收公共事业费，按照准则要求以收入和支出净额列报。但因收缴和支付存在时间差异，故其他成本费用同比波动较大，下同。此外，本报告期内，因政府有偿收回该园区部分建设用地使用权用于公共道路建设，广州普洛斯仓储设施管理有限公司相应结转成本 1,919,672.54 元，亦对本期其他成本费用金额构成影响。

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（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业服务费	1,280,309.28	26.28	1,280,309.28	28.39	0.00
2	税金及附加	2,626,037.40	53.92	2,886,673.20	64.01	-9.03
3	其他成本费用	964,549.32	19.80	343,003.95	7.60	181.21
4	营业成本/费用合计	4,870,896.00	100.00	4,509,986.43	100.00	8.00

注：其他成本费用同比变化情况详见 4.2.4 注 2，下同

项目公司名称：广州普洛斯仓储设施管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业服务费	657,552.00	12.41	646,998.51	30.58	1.63
2	税金及附加	2,585,636.40	48.82	1,415,844.05	66.92	82.62
3	其他成本费用	2,053,250.66	38.77	52,916.61	2.50	3780.16
4	营业成本/费用合计	5,296,439.06	100.00	2,115,759.17	100.00	150.33

注：本报告期内，因政府有偿收回该园区部分建设用地土地使用权用于公共道路建设，广州普洛

斯仓储设施管理有限公司收到相关补偿款人民币 6,541,308.00 元，缴纳相关税金及附加 1,359,807.59 元，结转成本 1,919,672.54 元。

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（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业服务费	644,771.01	37.15	635,040.03	33.23	1.53
2	税金及附加	1,035,120.29	59.65	1,233,989.85	64.58	-16.12
3	其他成本费用	55,684.07	3.20	41,804.07	2.19	33.20
4	营业成本/费用合计	1,735,575.37	100.00	1,910,833.95	100.00	-9.17

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（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	物业服务费	550,151.25	32.46	533,401.17	29.35	3.14
2	税金及附加	1,161,214.99	68.52	1,278,644.16	70.37	-9.18
3	其他成本费用	-16,673.94	-0.98	5,066.80	0.28	-429.08
4	营业成本/费用合计	1,694,692.30	100.00	1,817,112.13	100.00	-6.74

项目公司名称：昆山普淀仓储有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	

1	物业服务费	930,788.64	41.22	904,388.64	36.33	2.92
2	税金及附加	1,575,170.43	69.76	1,576,321.18	63.32	-0.07
3	其他成本费用	-247,969.28	-10.98	8,776.86	0.35	-2925.26
4	营业成本/费用合计	2,257,989.79	100.00	2,489,486.68	100.00	-9.30

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

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

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 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	%	90.50	92.77
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	%	61.85	65.32

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

项目公司名称：北京普洛斯空港物流发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 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	%	92.59	94.70
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	%	67.49	69.61

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（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 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	%	84.72	94.54
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	%	58.70	67.23

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（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 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	%	89.40	93.48
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	%	53.97	67.83

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（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 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	%	94.67	95.06
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	%	70.17	72.02

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（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 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	%	93.45	90.09
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	%	57.90	49.88

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

不动产项目公司开立了监督账户及支出账户，前述账户均受到托管人兴业银行股份有限公司的监管，不动产项目相关收入均归集至监督账户。基金管理人已全面接管不动产项目公司所有银行账户及资金，确保所有账户及资金统一纳入基金管理人和基金托管人的监管范围。本报告期不动产项目公司收入归集总金额 118,745,609.20 元，对外支出总金额 74,453,030.10 元。上年同期不动产项目公司收入归集总金额 137,745,327.66 元，对外支出总金额 51,377,426.80 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

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

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

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。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	74,179,984.21	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	74,179,984.21	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

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

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

截至本报告期末，原始权益人普洛斯中国控股有限公司累计已使用回收资金数额合计 116,590 万元，净回收资金使用率 90.86%，剩余暂未使用资金合计约 11,734 万元。已使用资金全部用于普洛斯盐田四期项目、普洛斯深圳龙华物流园、普洛斯临港奉贤南物流园等不动产项目的投资，本报告期未新增投放金额，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 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
刘立宇	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	14 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	-	16 年	曾负责安博中国嘉兴物流中心、安博上海青浦配送中心以及安博上海九亭物流中心等十余个物流仓储园区的财务报告和财务分析工作，主要涵盖仓储物流不动产类型。	郭瑜女士，工商管理学硕士，历任毕马威华振会计师事务所（上海分所）审计员；安博（中国）管理有限公司高级会计；上海城市地产投资控股有限公司高级经理；皇龙停车发展（上海）有限公司高级经理；新宜（上海）企业管理咨询有限责任公司战略发展副总监；普洛斯投资（上海）有限公司投资并购副总监；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。
陈茸茸	本基金的基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	12 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	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

					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。	有限公司创新投资部基金经理。

注：

1、上述任职日期、离任日期根据本基金管理人作出决定确定的任免日期填写；担任新成立基金基金经理的，任职日期为基金合同生效日。

2、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。

3、本基金无基金经理助理。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

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

§10 影响投资者决策的其他重要信息

截至 2026 年 9 月 30 日，本基金穿透持有的不动产项目公司相关信息如下：

单位：元

序号	项目公司	币种	项目公司形成/购买资产时间	基金购买项目公司时间[1]	初始成本[2]	采用公允价值法计量的账面价值[3]	采用成本法计量的账面价值[4]	基金购买项目公司的投资成本	基金购买项目公司的成本账面价值[5]	所在区域	所在城市
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	1,639,217,151.36	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	111,144,600.58	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	685,157,840.68	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	435,681,892.52	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	371,677,165.70	587,957,303.77	493,754,575.75	江苏省	苏州市
6	昆山普淀仓储有限公司	人民币	2008/10/6	2021/6/9	477,181,987.67	834,300,000.00	798,062,994.62	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	476,979,380.22	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	442,434,144.22	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	392,918,864.03	541,974,968.04	-	重庆市	重庆市（直辖市）
	汇总				**3,246,691,460.09**	**6,385,900,000.00**	**5,353,274,033.93**	**7,686,812,905.44**	**5,207,361,226.55**		

注：1、本基金购买不动产项目公司的交割日

2、不动产项目公司形成或购买资产成本

3、不动产项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2026 年 9 月 30 日，不动产项目公司的账面价值合计为 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 2026 年 9 月 30 日，投资性房地产的账面价值合计为 5,353,274,033.93 元

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

6、 报告期为 2026 年第 3 季度

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

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

（二）《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其更新

（三）《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及其更新

（四）《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

（五）《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》及其更新

（六）关于申请募集注册中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书

（七）基金管理人业务资格批复和营业执照

（八）基金托管人业务资格批复和营业执照

（九）报告期内中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金在指定媒介上发布的各项公告

（十）中国证监会要求的其他文件

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

11.3 查阅方式

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

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人中金基金管理有限公司。

咨询电话：（86）010-63211122　400-868-1166

传真：（86）010-66159121

中金基金管理有限公司

2026 年 10 月 27 日