

国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

2025 年中期报告

2025 年 06 月 30 日

基金管理人:上海国泰海通证券资产管理有限公司

基金托管人:中国银行股份有限公司

报告送出日期:2025 年 08 月 29 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同规定，于2025年08月22日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并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基金资产，但不保证基金一定盈利。

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自2025年01月01日起至2025年06月30日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	1
1.1 重要提示	1
1.2 目录	2
§ 2 基金简介	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 资产项目基本情况说明	7
2.3 基金管理人和运营管理机构	7
2.4 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人	8
2.5 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	8
2.6 信息披露方式	9
§ 3 主要财务指标和基金运作情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	9
3.3 基金收益分配情况	10
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内发生的关联交易	12
3.6 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	12
§ 4 资产项目基本情况	12
4.1 报告期内资产项目的运营情况	12
4.2 资产项目所属行业情况	17
4.3 资产项目运营相关财务信息	27

4.4 资产项目公司经营现金流	33
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	34
4.6 资产项目投资情况	34
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	34
4.8 资产项目相关保险的情况	35
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	35
5.1 报告期末基金的资产组合情况	35
5.2 投资组合报告附注	36
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	36
§ 6 回收资金使用情况	36
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	36
6.2 报告期末净回收资金使用情况	36
6.3 剩余净回收资金后续使用计划	36
6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况	37
§ 7 管理人报告	37
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	37
7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	42
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	44
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	45
§ 8 运营管理机构报告	45
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	45
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	46

§ 9 其他业务参与人履职报告	47
9.1 原始权益人报告	47
9.2 托管人报告	47
9.3 资产支持证券管理人报告	48
§ 10 中期财务报告（未经审计）	49
10.1 资产负债表	49
10.2 利润表	54
10.3 现金流量表	57
10.4 所有者权益变动表	61
10.5 报表附注	67
§ 11 基金份额持有人信息	93
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	93
11.2 基金前十名流通份额持有人	94
11.3 基金前十名非流通份额持有人	95
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	95
§ 12 基金份额变动情况	96
§ 13 重大事件揭示	96
13.1 基金份额持有人大会决议	96
13.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	96
13.3 为基金进行审计的会计师事务所情况	96
13.4 为基金出具评估报告的评估机构情况	96
13.5 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重	

大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况.....	96
13.6 其他重大事件.....	97
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息	98
§ 15 备查文件目录	99
15.1 备查文件目录.....	99
15.2 存放地点	99
15.3 查阅方式	99

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	国泰君安东久新经济 REIT
场内简称	东久 REIT
基金主代码	508088
交易代码	508088
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 09 月 23 日
基金管理人	上海国泰海通证券资产管理有限公司
基金托管人	中国银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	基金合同生效后 45 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2022 年 10 月 14 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基础设施资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
投资策略	基金合同生效后，本基金初始设立时的 100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划，通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权。前述项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本基金招募说明书。
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金收益分配采取现金分红方式；本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在

	符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；每一基金份额享有同等分配权。可供分配金额是在基金净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑基础设施项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。
资产支持证券管理人	上海国泰海通证券资产管理有限公司
运营管理机构	东久（上海）投资管理咨询有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：东久（金山）智造园

资产项目公司名称	上海华新建设有限公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	园区管理服务
资产项目地理位置	上海市金山区

资产项目名称：东久（昆山）智造园

资产项目公司名称	昆山华普瑞实业有限公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	园区管理服务
资产项目地理位置	江苏省昆山市

资产项目名称：东久（无锡）智造园

资产项目公司名称	无锡奥迈特实业有限公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	园区管理服务
资产项目地理位置	江苏省无锡市新吴区

资产项目名称：东久（常州）智造园

资产项目公司名称	常州麦里奇实业有限公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	园区管理服务
资产项目地理位置	江苏省常州市新北区

2.3 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		上海国泰海通证券资产管理有限公司	东久（上海）投资管理咨询有限公司
信息披露事务负责人	姓名	吕巍	陈名
	职务	上海国泰海通证券资产管理有限公司合规总监、督察长、首席风险官	东久（上海）投资管理咨询有限公司首席投资官
	联系方式	021-38676022	021-56069666
注册地址		上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层	上海市奉贤区青村镇奉村路 458 号 1 幢 336 室
办公地址		上海市黄浦区中山南路 888 号 B 栋 2-6 层及 8 层	上海市闵行区宜山路 1999 号科技绿洲三期 23 栋 10 楼
邮政编码		200011	200233
法定代表人		陶耿	林莹

2.4 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

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	原始权益人
名称	中国银行股份有限公司	上海国泰海通证券资产管理有限公司	中国银行股份有限公司上海市分行	FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED 和 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED
注册地址	北京市复兴门内大街 1 号	上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层	中山东一路 23 号	Level 54, Hopewell Centre, 183 Queen' s Road East, Hong Kong
办公地址	北京市复兴门内大街 1 号	上海市黄浦区中山南路 888 号 B 栋 2-6 层及 8 层	银城中路 200 号	上海市闵行区宜山路 1999 号科技绿洲三期 23 栋 10 楼
邮政编码	100818	200011	200120	200233
法定代表人	葛海蛟	陶耿	王晓	不适用

2.5 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

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

	司	
--	---	--

2.6 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载基金中期报告的管理人互联网网址	www.gthtzg.com
基金中期报告备置地点	上海市黄浦区中山南路 888 号 B 栋 2-6 层及 8 层

§ 3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）
本期收入	50,567,304.28
本期净利润	22,759,242.30
本期经营活动产生的现金流量净额	33,490,660.10
本期现金流分派率（%）	2.03
年化现金流分派率（%）	4.09
期末数据和指标	报告期末（2025 年 06 月 30 日）
期末基金总资产	1,683,143,598.47
期末基金净资产	1,467,955,250.43
期末基金总资产与净资产的比例（%）	114.66

注：1、本表中的本期净利润根据项目公司未经审计的数据测算。

2、本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

3、本期现金流分派率=报告期内实现可供分配金额/报告期末本基金市值；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/年初至今实际天数*本年总天数。报告期末本基金市值为 19.53 亿元。可供分配金额存在季度间波动情况，故按截至报告期末本年累计可供分配金额进行年化金额与实际年度累计实现可供分配金额可能存在偏差。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年
期末基金份额净值	2.9359

注：本期末份额净值日期为 2025 年 6 月 30 日。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	39,565,244.49	0.0791	-
2024 年	77,682,738.51	0.1554	-
2023 年	80,591,425.90	0.1612	-
2022 年	25,873,564.25	0.0517	-

注：上述金额仅供了解本基金期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑基础设施项目公司经营情况和持续发展等因素调整可供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者的法定要求，实际分配情况届时以管理人公告为准。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	77,680,015.87	0.1554	2024 年度第一次分红 (收益分配基准日 2024 年 12 月 31 日)
2024 年	36,999,982.26	0.0740	2023 年度第二次分红 (收益分配基准日 2023 年 12 月 31 日)
2023 年	69,390,005.34	0.13878	其中 43,520,003.15 元为 2023 年度第一次分红 (收益分配基准日 2023 年 6 月 30 日)； 25,870,002.19 元为 2022 年度第一次分红 (收益分配基准日 2022 年 12 月 31 日)
2022 年	-	-	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
----	----	----

本期合并净利润	22,759,242.30	-
本期折旧和摊销	15,411,599.76	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-1,823,057.27	-
本期息税折旧及摊销前利润	36,347,784.79	-
调增项		
1. 使用以前期间预留的费用	14,607,901.69	注 1
调减项		
1. 应收和应付项目的变动项	-2,111,222.60	-
2. 未来合理的相关支出预留	-9,279,219.39	注 2
本期可供分配金额	39,565,244.49	-

注：1. 本期“使用以前期间预留费用”调整项主要包括使用往期预留的基金管理费、基金托管费、应交税费、应付水电费、运营管理机构运营管理费、应付维修费及中介机构费等。

2. 本期“未来合理的相关支出预留”调整项主要包括应付基金管理费、基金托管费、运营管理机构运营管理费、应交税费、应付水电费、中介机构费等，上述费用将按相关协议约定支付和使用。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

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

1、基金管理人及资产支持证券管理人（上海国泰海通证券资产管理有限公司）：本基金的基金管理费为固定管理费，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）按 0.23% 的年费率按日计提，计算方法如下：

$$B = A \times 0.23\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金固定管理费

A 为最近一期年度审计的基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）

本报告期内计提管理费 1,729,227.33 元，截至报告期末尚未支付。报告期内支付 2024 年度管理费 3,485,025.90 元。

2、基金托管人（中国银行股份有限公司）：基金托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）按 0.02% 的年费率按年度计提。计算方法如下：

$$M = L \times 0.02\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前年度存续的自然天数}$$

M 为每年度应计提的基金托管费

L 为最近一期年度审计的基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）

本报告期内计提托管费 150,367.23 元，截至报告期末尚未支付。报告期内支付 2024 年度托管

费 303,045.40 元。

3、外部管理机构（东久（上海）投资管理咨询有限公司）：基础运营管理费根据资产运营收入（即项目公司运营其持有的物业资产而应确认的租金等的现金流入，以及项目公司认可的其他与物业资产运营有关的合理收入（包括但不限于罚没的保证金、违约金、赔偿金其他类似款项等）的现金流入，且前上述现金流入不考虑直线摊销的影响），按其 3.5%的比例计提对应期间的基础运营管理费；绩效运营管理费根据资产运营收入回收期对应物业资产实现的 EBITDA 超过该资产运营收入回收期对应物业资产的 EBITDA 比较基准的金额，按 15%比例计提对应的绩效运营管理费。

本报告期内计提基础运营管理费 1,928,199.77 元，截至报告期末尚未支付 2025 年二季度基础运营管理费。本报告期内已支付 2024 年四季度及 2025 年一季度基础运营管理费共 1,789,452.15 元、2023 年度绩效运营管理费为 544,522.51 元。具体计提标准见基金合同。

3.5 报告期内发生的关联交易

本基金关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款及定价规则订立，对应的关联关系、交易主体、交易对象、交易目的、交易金额详见本报告“10.5.10 关联方关系”和“10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.6 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

本报告期内，其他应收账款信用减值损失计提转回 371,588.40 元，系收回租户该欠缴金额。

§ 4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划 100%持有的基础设施项目由 4 个产业园组成，包括：东久（金山）智造园、东久（昆山）智造园、东久（无锡）智造园、东久（常州）智造园，分别位于上海、苏州、无锡、常州地区，建筑面积合计约 283,934 平方米，可租赁面积合计约 278,282 平方米。东久（金山）智造园于 2016 年 6 月正式投入运营，截至本报告期末运营时间为 9.01 年；东久（昆山）智造园于 2017 年 12 月正式投入运营，截至本报告期末运营时间为 7.50 年；东久（无锡）智造园于 2017 年 12 月正式投入运营，截至本报告期末运营时间为 7.50 年；东久（常州）智造园于 2015 年 8 月正式投入运营，截至本报告期末运营时间为 9.84 年。报告期内周边无新增竞争性项目，未发生的重大变化和经营策略调整。

本期出租率较 2024 年末变动主要为本报告期内东久（金山）智造园新签约一家租户，签约面积为 3,170.34 平方米，承接原某租户全部面积，该原租户租约于 2025 年 1 月 22 日终止，新租户起租日期为 2025 年 3 月 20 日，自 2025 年 3 月 20 日起东久（金山）智造园出租率为 100%；本报

告期内东久（无锡）智造园部分租约（面积合计为 14,960.94 平方米）正常到期，同时新签约一家租户，签约面积为 5,959.57 平方米，报告期内已起租；本报告期内东久（昆山）智造园部分租约（租约面积为 7,213.52 平方米）正常到期，同时新签约一家租户，签约面积为 3,606.76 平方米，报告期内已起租。

基础设施项目租户结构稳定，报告期末租户 45 家，主要行业集中在精密机械、高新材料、信息产业和汽车装备等领域，占比分别约为 35.47%、28.36%、19.50%及 13.79%（剩余 1.88%为其他）。报告期内前五名租户的租金收入情况和占全部租金收入的比例分别为，租户 A：收入约 551.18 万元/ 12.54%、租户 B：收入约 331.15 万元/7.53%、租户 C：收入约 230.26 万元 /5.24%、租户 D：收入约 212.55 万元/4.83%，及租户 E：收入约 208.87 万元/4.75%。报告期内，本基金重要现金流提供方业务经营情况稳定，财务状况良好，能够保持持续性经营；重要现金流提供方平均租金单价符合该园区平均水平，重要现金流提供方平均剩余租赁期限约为 1.96 年。

4.1.2 报告期以及上年同期资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（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 06 月 30 日）/报 告期末（2025 年 06 月 30 日）	上年同期 （2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）/上年同 期末（2024 年 06 月 30 日）	同比 （%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	278,282.70	278,282.70	0
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	265,678.65	266,394.19	-0.27
3	期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	95.47	95.73	-0.26
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	94.45	97.16	-2.71
5	报告期内平均租金单价	报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点平均值，为不含税面价	元/平方米/月	30.41	30.41	0
6	期末剩余租期	截至报告期末所有租户合同的平均剩余租	天	1,048.55	1,163.59	-9.89

		期（使用面积 加权）				
7	期末租金收 缴率	所属本报告期 的合同实收租 金/所属本报 告期的合同应 收租金	%	99.77	99.05	0.72

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：东久（金山）智造园

序号	指标名称	指标含义说明 及计算方式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 06 月 30 日）/报 告期末（2025 年 06 月 30 日）	上年同期 （2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）/上年同 期末（2024 年 06 月 30 日）	同比 （%）
1	期末可供出 租面积	期末可供出租 面积	平方米	82,021.70	82,021.70	0
2	期末实际出 租面积	期末实际出租 面积	平方米	82,021.70	77,190.62	6.26
3	期末出租率	报告期末实际 出租面积/报 告期末可供出 租面积	%	100.00	94.11	5.89
4	平均出租率	报告期内平均 月末出租率	%	98.71	94.11	4.60
5	报告期内平 均租金单价	报告期内各月 末在租租约租 金单价按照面 积加权计算的 月末时点平均 值，为不含税 面价	元/平方米/ 月	30.26	31.96	-5.32
6	期末剩余租 期	截至报告期末 所有租户合同 的平均剩余租 期（使用面积 加权）	天	1,020.66	1,229.51	- 16.99
7	期末租金收 缴率	所属本报告期 的合同实收租	%	99.19	99.11	0.08

		金/所属本报告期的合同应收租金				
--	--	-----------------	--	--	--	--

资产项目名称：东久（昆山）智造园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 06 月 30 日）/报告期末（2025 年 06 月 30 日）	上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）/上年同期末（2024 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	78,038.93	78,038.93	0
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	74,433.53	78,038.93	-4.62
3	期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	95.38	100.00	-4.62
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	96.92	100.00	-3.08
5	报告期内平均租金单价	报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点平均值，为不含税面价	元/平方米/月	32.91	31.63	4.05
6	期末剩余租期	截至报告期末所有租户合同的平均剩余租期（使用面积加权）	天	863.39	1,076.00	-19.76
7	期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	100.00	100.00	0

资产项目名称：东久（无锡）智造园

序号	指标名称	指标含义说明 及计算方式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 06 月 30 日）/报 告期末（2025 年 06 月 30 日）	上年同期 （2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）/上年同 期末（2024 年 06 月 30 日）	同比 （%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	82,556.42	82,556.42	0
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	73,557.77	80,385.19	-8.49
3	期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	89.10	97.37	-8.27
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	85.49	98.25	-12.76
5	报告期内平均租金单价	报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点平均值，为不含税面价	元/平方米/月	31.93	31.42	1.64
6	期末剩余租期	截至报告期末所有租户合同的平均剩余租期（使用面积加权）	天	1,336.16	1,128.29	18.42
7	期末租金收缴率	所属本报告期内合同实收租金/所属本报告期内合同应收租金	%	100.00	100.00	0

资产项目名称：东久（常州）智造园

序号	指标名称	指标含义说明 及计算方式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 06 月 30 日）/报 告期末（2025 年 06 月 30	上年同期 （2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）/上年同 期末（2024	同比 （%）
----	------	-----------------	------	--	---	-----------

				日)	年 06 月 30 日)	
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	35,665.65	35,665.65	0
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	35,665.65	30,779.46	15.87
3	期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	100.00	86.30	13.70
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	100.00	95.43	4.57
5	报告期内平均租金单价	报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点平均值,为不含税面价	元/平方米/月	22.42	21.68	3.41
6	期末剩余租期	截至报告期末所有租户合同的平均剩余租期(使用面积加权)	天	931.70	1,298.48	- 28.25
7	期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	100.00	92.01	7.99

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

1、行业基本情况

园区,或开发区,在我国有近 40 年的历史,是指在一定的产业政策和区域政策的指导下,以土地为载体,通过提供基础设施、生产空间(如办公楼、厂房、仓库、技术平台等)及综合配套服务,吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻,形成技术、知识、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。

近年来,我国各级开发区特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩,成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。国家级高新技术产业开发区则充分发挥政府和市场的两方面作用,实现我国高新技术产业飞速发展,促进我国产业结构调整,成为我国促进科技成果转

化、培育科技企业的主要基地，以及人才等创新要素的聚合中心。

2、发展阶段

产业园区的设立与运营需要考虑土地、规划、招商、税收等多方面问题，受发改委、国土资源部门、住建部门、财政税收部门等多方面监管。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。

目前，我国主要存在如下三种园区开发模式：一是以政府作为园区开发主体，在这种模式下，因为园区开发的投资额极大，涉及业务五花八门，随着园区开发的不断进展，地方政府将会面临人力、物力和财力的巨大压力，从而迫使政府逐步让出主导地位。二是在政府让出主导地位后，由园区开发企业为开发主体，承担园区开发损益。企业通过与地方政府签订长期合作协议，取得在土地开发整理、招商引资、工程建设施工、基础设施建设等多方面来自地方政府的政策优惠。三是政企联合模式，是政府与企业联合设立产业园开发公司负责产业园开发建设，并设立管委会负责行政事务管理，该模式又可分为开发合作与产权合作。政企联合模式结合了政府的土地管理优势和企业开发运营优势，促进土地资源充分有效利用和产业园项目市场化运营。总体而言，园区开发运营的行业壁垒较高，潜在进入者难以进入该行业。

3、周期性特点

（1）地域性强

长三角、珠三角、环渤海三大经济区域占比超过七成，基本符合中国经济“东强西弱，由沿海向内陆递减”的经济趋势，江苏、河北、湖北等区域也逐渐涌现一批优秀的园区开发企业，但与东部地区仍存在较大差距。

（2）具备抗周期性

园区业务面临的客户对象主要是从事研发、制造型企业，在中国经济增长大环境下，企业对标准厂房具有刚性需求，且入驻租户前期资本性投入金额较大，整体租金收入稳定，使得产业园行业具备较强抗周期性。

（3）产业聚集效应强

产业园区的发展离不开产业的集聚。园区开发者通过园区内相关配套设施的建设，为企业发展创造良好的投资环境，从而吸引某一产业龙头企业的入驻，进一步拉动配套企业在其周围集聚，最终吸引某一细分产业上下游企业在此集聚，形成规模效应和完整的产业链，提高园区的税收收入与财政收入，成为经济“内循环”的重要支柱。

（4）收入来源多元化

随着园区行业的不断发展和创新，园区行业企业的收入逐步迈向多元化发展。园区公司的主要收入包括开发收入、住宅、商业及工业房地产开发销售以及出租收入、市政建设收入、招商以及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等。物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成。

4、竞争格局

随着我国经济的不断发展，园区的发展为我国经济的腾飞做出了巨大的贡献，但是近年来，园

区发展也遇到了一定的瓶颈。

一方面，园区集中在东部沿海地区，分布过于密集，直接导致了土地资源的浪费和重复投资；另一方面，随着园区数量快速增长，同质化现象不断突出，园区业务集中在地产开发、基础设施承建、房产租赁等方面，园区无法提供差异化的服务，仅在土地价格方面压低门槛，造成恶性竞争。

为了适应激烈的竞争环境与市场经济的转型，园区的发展逐渐由粗放型转向集约化发展模式，通过管理、制度创新不断提高竞争力。园区之间的竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。目前来看，园区发展主要有以下趋势：

（1）促进园区产业转型，集中发展集约型、创新型产业

传统园区以制造业和传统服务业为主，随着土地成本的上升及我国经济的转型，部分产业纷纷转移，传统园区内产业已不能满足园区可持续发展的需要，园区内产业的升级转型势在必行。通过吸引科研院所、集聚科研创新企业，促进园区内新兴产业的集聚与发展，大力引进科技含量高、创新能力强、商业模式好的优质企业和项目，提升产业的集聚和辐射能力，是园区发展转型的重要举措和趋势。

（2）完善配套服务，获取增值收益

园区不仅仅是工业发展的基地，更是一个生态主体。传统的产业园区仅仅依靠园区内工业地产、商业地产及配套住宅的出售和出租获取收益，收益来源单一，盈利能力极大依赖于土地获取成本，受宏观经济影响波动较大。随着园区运营模式的不断成熟，依靠专业的管理团队和附着产业的类型，园区逐渐提供多种增值服务，如代建代管业务，帮助企业进行生地开发、熟地改造，物业管理，生活配套（餐饮、教育、娱乐、医疗等），以拓展盈利渠道，增强可持续发展能力。

传统园区开发企业多为具有功能性定位的国企，依托地方政府的支持，承担了基础设施建设、引导地区产业经济发展的重要职责。随着园区运营环境的不断市场化，更多性质的市场参与者纷纷进入。

比如，制造型实体企业跨界从事园区开发，从产业资本的角度，利用原有在产业运营方面的优势与经验，跨界从事产业园区的运营与建设，能够迅速集聚产业和人才，从而发展规模效应，扩展经营规模。

除此之外，行业内还涌现了一批以民营企业为代表的园区开发与运营公司。其通过更为灵活的激励机制与企业管理制度，迅速争取地方政府的资源与支持，以产业新城的模式，打造产业、商业、生活一体化的产业小镇，扩展了园区发展的边界，也为园区开发与运营提出了新的思路。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

（1）东久（金山）智造园

在金山区范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

1) 联东 U 谷上海国际企业港

联东 U 谷上海国际企业港位于上海市市级工业园区—金山工业园区的核心区域，建筑面积 22.3 万平方米，定位为集总部办公、中试研发、标准厂房、定制厂房为一体的产业综合体园区。依据南上海产业经济发展区域的中枢地位，打造南上海产业经济生态综合体，现园区已招商生物科

技、智能制造、新能源新材料等行业企业，未来园区将根据产业和客户需求，构建综合、立体、切实的产业运营服务平台，搭建起企业与企业之间的桥梁，形成助推区域经济发展，助力企业成长的产业生态社区。

2) 金山国际中小企业产业园（一期）

金山国际中小企业产业园（一期）项目位于金山工业园区，用地面积 143.5 亩，总建筑面积 10.3 万平方米，包含 10 幢标准厂房及 3 幢配套用房，其中单层标准厂房 2 栋，建筑面积共 1.3 万平方米；3 栋 2 层标准厂房，建筑面积共 3.9 万平方米；4 栋 3 层标准厂房，建筑面积共 4.7 万平方米；综合楼为 4 层；建筑面积为 3,750 平方米。该项目是上海首个面向国际的绿色标准产业园，招商主要面向新一代信息技术、新型显示上下游产业链、智能制造等产业领域，做到项目落地“零等待”，节约集约利用土地的开发模式得到市场充分肯定。

3) 临港金山先进制造业基地

临港金山先进制造业基地东至沙泾港，南至王圩东路，北至钱明东路，分两期开发，合计包含 24 栋标准厂房，建筑面积达 12.1 万平方米。园区集聚代表“智能装备、信息技术和生命健康”三大产业，将培育一批优质的智能制造企业。

2017 年，金山区政府、枫泾镇政府、临港集团签订合作协议，把握长三角一体化发展国家战略、金山区“两区一堡”战略定位和枫泾特色小镇建设发展机遇，重点在推进枫泾先进制造业基地、枫泾现代服务业集聚区等领域开展合作共建，实现园区开发机制、产业能级、功能平台、城市形象的全面提升。

（2）东久（昆山）智造园

截至 2021 年中，昆山标准厂房存量约 126.3 万平方米，无锡标准厂房存量约 380.6 万平方米，标准厂房市场存量包含单层厂房及多层厂房项目。整体而言，昆山与无锡作为华东区域高端制造业聚集城市，都在积极探索产业转型、提高土地利用效率，标准厂房为主的园区会显著收紧，东久（昆山）智造园、东久（无锡）智造园项目作为成熟园区，特别是单层厂房有着稀缺性，加之近几年土地供应减少，预计未来市场将持续供小于求的态势，市场前景较好。基于生产型企业对于生产空间的硬件要求，单层标准厂房相比于多层厂房市场租赁需求更加旺盛，租金与市场去化显著高于市场平均水平。

在昆山市范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

1) 平谦国际昆山迈高产业园

平谦国际昆山迈高产业园是平谦在华的第十大工业园区，同时是长三角地区的第七大园区。占地面积 366.8 亩，紧邻京沪高速大动脉及昆山中环南线，距里沪宁高铁昆山南站仅 10 分钟车程，同时毗邻昆山综合保税区和昆山精密机械产业园。区位优势突出，工业基础坚实，产业供应链完善。

迈高（昆山）欧美科学产业城分两期建设，其中一期于 2017 年 10 月中旬开工，2018 年三季度竣工。一期共规划 8 栋独栋单层结构厂房，总建筑面积 68,342 平方米；4 栋多层厂房，其中 B1、B2 建筑面积 68,406 平方米，C1、C2 栋建筑 48,293 平方米，另有地下车库 19,875 平方米，于 2019 年四季度完工。

2) 平谦国际昆山城北园区产业园

平谦国际昆山园区位于“长三角中心”昆山，位于其城关镇北面，项目交通便利，周边环境成熟。园区附近有便利超市、银行网点和商住小区等，且园区内配有食堂、保安、保洁等，完全满足客户生产和生活所需。

本项目有三种不同规格的厂房可供出租，A 型 4,151 平方米，B 型 6,936 平方米、C 型 8,556 平方米。厂房消防等级丙二类，生产区净高 10 米，地面载重 3 吨/平方米，行车载重 10 吨，牛腿高度 7 米；办公区净高 5 米，地面载重 0.3 吨/平方米。

3) 昆山德国工业园

昆山德国工业园内欧美企业总投资近 10 亿美元，年销售额 100 亿元。昆山德国工业园内已入驻欧美企业 123 家，其中德资企业 55 家，园区内欧美企业总投资近 10 亿美元。2013 年，德国工业园被中国科技部认定为“国家级昆山中德国际科技合作基地”、“国家级精密机械特色产业基地”。2016 年，获批中德（昆山）产业技术重点合作区。园区聚焦三大主导产业：精密机械产业，围绕精密机械、汽车零部件、装备制造等领域引进先进制造业；高端食品产业，引进自主品牌的国际著名食品企业，既有益海嘉里、通用磨坊、家乐氏等三家 500 强企业，也有鲜活果汁、兰扬食品等台湾优质中小企业；总部贸易产业，引进大型品牌贸易企业的销售中心和分拨中心。

(3) 东久（无锡）智造园

在无锡区范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

1) 平谦国际无锡产业园

平谦国际无锡现代产业园，成立于 2012 年，位于江苏省工业基础最发达的无锡市“国家级经济技术开发区”锡山经济开发区，距离 G42 沪宁高速无锡东出口仅 3 公里，是平谦国际在长三角地区继昆山、吴江、常熟三大现代产业园的基础上，投资兴建的第四个现代产业园。

无锡现代产业园一期工程的总占地面积约 180 亩，建筑面积 63,840 平方米，建设八栋单层钢结构的标准厂房，一栋配套用房，每栋厂房建筑面积约 8,600 平方米。二期工厂的总占地面积为 117,035 平方米，建筑面积 97,158 平方米，包含 8 栋单层厂房及 2 栋多层厂房。

厂房为丙二类建筑物，生产区层高 10 米，地面荷载 2 吨/平方米；非生产区层高 5 米，地面荷载 0.3 吨/平方米。

2) 无锡环普普诚国际产业园

无锡高新区推出“金巢计划”，创新招商模式，与全球顶级开发商合作，建设产业园区，引进高端产业项目，环普高新区国际产业园是无锡高新区第一个“金巢计划”项目，将用其自身国际化招商网络引进生命医药、汽车配件及装备机械等高端制造业项目，并为无锡高新区重点项目建造标准厂房。

环普高新区国际产业园位于无锡新区距无锡市区 19km、距无锡新区火车站 8km、距 G2 京沪高速入口 0.7km、距无锡东站 12km、距硕放国际机场 5km、毗邻奥特莱斯。项目由 12 幢 1 层/4 层厂房，2 层综合楼及配套用房组成。

3) 无锡环普旺庄国际产业园

无锡环普旺庄国际产业园坐落于汉江路与泰山路交汇处，毗邻城市主干道；周边多条高速入口，直通机场快速路、京沪高速、通锡高速，项目拥有陆、空结合的立体交通，提供发展的便捷条件。

项目地块分为 A、B 两期，共有 17 栋单层/多层标准厂房，采用钢筋混凝土结构，项目整体于 2001 年完工，部分楼栋于 2020 年完工。

（4）东久（常州）智造园

在常州范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

1) 平谦国际常州产业园

平谦常州园区位于中瑞产业园内，项目总占地 402 亩，共有单层厂房 16 栋、多层厂房 5 栋、配套用房 1 栋，有配套停车场。目前一期土地正处于招商阶段，二期已于 2020 年完成拿地。

2018 年 9 月，常州高新区与平谦国际签订框架协议，共同开发平谦常州所在的中瑞（常州）国际合作产业园。该园区将创新、智能、绿色等作为发展重点，产业布局锁定中瑞两国战略优先支持领域，以高新区确定的“两特三新”五个产业链为核心，主动对接瑞士及德语国家优势产业，重点发展装备制造产业、碳纤维及复合材料、生物医药及医疗器械、生产性服务业，构建形成中瑞特色鲜明、具有国际竞争力的现代产业体系。争取到 2025 年累计引进瑞士及德语国家企业 30 家，带动关联内外资中小企业引进 60 家。

2) 常州环普国际产业园

常州环普国际产业园位于常州市高新区，位于江宜高速与沪蓉高速交界处，通往外环高架顺畅。地块周边工业发达，机电工业园、阳光工业园分布周围。

项目总建筑面积约 72,000 平方米，由 11 栋单层生产厂房构成，层高超 10 米。建成后将通过与欧洲先进制造项目深度对接，招引集聚一批高质量的国际合作项目，打造以智能装备产品和智能制造工艺为特色的国际化产业集聚园区。

3) 常州粤海工业园（空港园）

常州粤海工业园（空港园）位于常州市高新区，并位于新北区机电工业园内，设标准厂房区、定制厂房区、商务办公区及生活配套区，14.3 万平方米，包含 16 栋单层厂房（局部办公两层）及三栋多层厂房。

厂房采用钢筋混凝土框架结构，其中单层厂房车间净高 6 米或 8.5 米，多层厂房首层层高 6 米，二三层 4.5 米。设备设施包含水电暗箱、消防栓、自动喷淋、烟感报警、宽带接口等。

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

产业园区作为经济发展的重要载体，获得了中共中央、国务院、全国人大、科技部等国家和部委层面一系列产业、区域政策扶持和指导，近期主要政策如下：

2024 年 1 月，工业和信息化部等七部门近日联合印发《关于推动未来产业创新发展的实施意见》，意见中指出，要培育高水平企业梯队、打造特色产业链、构建产业生态等。而要打造特色产业链，就要依托龙头企业培育未来产业产业链，建设先进技术体系。鼓励有条件的地区先行先试，结合国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区、新型工业化产业示范基地等，创建未来产业先导区，推动产业特色化集聚发展。创新管理机制，建设数字化的供应链产业链，促进创新资源汇聚，加速数据、知识等生产要素高效流通。

2024 年 7 月 28 日，国务院发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》（国发

(2024) 17 号), 提出促进产业园区提级扩能, 推动同质低效产业园区整合升级, 构建高水平专业化产业服务支撑平台。建立健全以亩均效益为重要考量的产业园区综合考核评价体系, 将评价结果作为扩区、调区、升级的重要依据。新增工业用地全部以“标准地”供应, 推行用地审批承诺制, 推广弹性出让、先租后让等灵活供地方式。提升园区设施和服务标准化水平, 加强水电路气信等基础设施和标准厂房、共性技术平台建设, 建立投资全周期一站式服务机制, 鼓励引入专业化运营主体。

(1) 上海——东久(金山)智造园

2020 年 5 月, 上海市人民政府新闻办公室发布了《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》支持特色产业园区发展, 指出加快特色产业园区建设、扩大有效投资, 是围绕产业链部署创新链, 围绕创新链布局产业链的关键举措。

2021 年 12 月, 上海市产业园区和结构调整工作领导小组办公室印发《上海市产业园区转型升级“十四五”规划》, 以更好发挥园区在上海市产业发展中的核心载体和创新平台作用, 建设一批代表上海参与全球产业竞争的特色产业园区, 打响世界一流园区品牌, 推动上海产业园区新一轮高质量发展。

在 2018 年上海市公布的产业地图中, 重点聚焦融合性数字产业、战略性新兴产业、现代服务业和现代农业, 打造一二三全产业链体系。地图明确了上海各区及重点区域产业布局定位, 金山区重点发展新材料、信息技术、节能环保及装备、生命健康产业, 浦东重点发展金融服务、集成电路、生命健康、航空及高端装备、汽车、航运贸易、文化创意产业。2021 年颁布的《上海市产业园区转型升级“十四五”规划》指出金山工业区聚焦生命健康、智能制造和新一代信息技术产业, 建成长三角先进制造业高地和上海湾区经济增长强引擎, 力争创建国家级经济技术开发区。

2023 年 11 月 7 日, 上海市人民政府办公厅发布了《上海市人民政府办公厅关于印发〈上海市特色产业园区高质量发展行动方案(2024—2026 年)〉的通知》(沪府办发〔2023〕20 号), 文件指出以科技创新为引领, 着力提升特色产业园区发展能级和竞争力。聚焦特色产业方向, 提升产业特色化和品牌化, 布局和发展先导产业、重点产业、新赛道产业和未来产业。打造特优园区主体, 优化园区平台主体开发运营机制, 加大专业化、综合性配套供给。营造特强产业生态, 推动产业链、创新链、人才链、价值链融合发展, 促进项目、资源要素耦合共生, 推进特色产业集聚发展。到 2026 年, 全市特色产业园区达到 60 个左右, 集聚高新技术企业和专精特新中小企业 5,500 家左右, 国家级和市级创新研发机构达到 360 家以上, 规上工业总产值突破万亿元。

金山区人民政府印发《关于深化建设打响“上海制造”品牌的重要承载区促进实体经济高质量发展的若干政策意见》提出支持创新产品高端突破。引导企业聚焦原创首发领域, 抢占创新发展制高点。对被认定为上海市高端智能装备专项的首台突破项目或示范应用项目, 给予市级扶持资金的 30% 配套, 最高可配套 300 万元。支持企业科技研发中心建设。充分发挥企业创新主体作用, 引导企业加大科技创新投入, 提高科技创新能力和水平。支持制造业创新中心建设。坚持引育结合, 支持企业科技研发中心拓展创新功能、扩大服务范围, 建立健全科技创新成果转移转化和可持续发展的运行机制, 逐步培育形成制造业创新中心, 构建跨行业、跨领域、网络化的制造业创新生态系统。

(2) 昆山——东久(昆山)智造园

昆山市着力推动国企聚焦主业主责，握紧拳头发力重点实施工程建设、四大主导产业发展，不断提升专业水平和运营效率。加快推动转型升级，开启高质量发展新阶段。增创高端产业领先优势。切实按照“一体多翼”的发展思路，加快发展先进制造业，制定实施大数据发展、智能制造三年行动计划，培育千亿级高端装备制造产业集群。紧盯新一代电子信息、节能环保、新能源汽车等领域，着力培育一批具有创新能力的排头兵企业。

电子信息产业是昆山传统优势产业。近年来由于电子产品等劳动密集型产业产能转移到内陆城市，对昆山的整体工业产值造成了较大的影响。昆山亟需新兴产业的发展缓解产业转移引起的缺口压力。根据《昆山市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，昆山将力争打造万亿级电子信息+数字经济产业链，通过强链补链延链、垂直整合、兼并重组等策略，争取更多电子信息核心零部件在本地生产，提升电子信息产业能级，提高抗风险能力；打造千亿级装备制造+智能制造产业链，围绕“做大做强装备制造产业、加快形成智能制造优势”主攻方向，梯度布局基础部件、新材料、高端装备、汽车整车、工业互联网等产业链，形成新材料制造——高端装备制造——先进智能制造组合形成的产业链集群。

2025 年 1 月 10 日，昆山市人民政府办公室发布了《市政府办公室关于印发昆山市推进新型工业化 2025 年实施方案的通知》，文件指出要顺势卡位新赛道、全力开拓新领域、积极培育新动能，全面实施 8 大重点工程，形成一批具有全球影响力的先进制造业集群，打造 1 个万亿级产业、3 个千亿级产业、11 个百亿级产业。2025 年，规上工业产值突破 1.3 万亿，工业增加值率稳步提升，生产性服务业增加值达 1570 亿元。工业投资总额达到 300 亿元，其中技术改造投资超 150 亿元。招引科技项目 1000 个，高技术制造业产值占规上工业比重超 60%，全社会研发投入超 160 亿元、占 GDP 的比重达 3.9%。智算规模达 2000PFLOPS，释放存量用地 6000 亩，新供产业用地 2500 亩，转型低效工业用地 1500 亩，新增制造业贷款规模 300 亿元，新设新型工业化系列基金超 100 亿元，新增数字技能人才 4000 人。

综合来看，昆山十四五期间将坚持制造业强市，巩固电子信息产业主导地位，稳步提升装备制造、新材料等产业占比。

（3）无锡——东久（无锡）智造园

无锡市力求打造产业强市，正在面临转型发展的关键时期，应全球产业结构加速调整、制造业升级与新兴产业蓬勃的大潮。对传统制造业进行全产业链的重构，不是简单的制造业回归，而是多种质态的叠加：更加重视制造业与智能化、服务化的结合，更加重视传统产业与绿色化、高端化的对接。产业强市主导战略的提出，为无锡经济转型升级提供了最坚实的战略支点，“智能化、绿色化、服务化、高端化”的战略导向，则成为撬动无锡产业转型升级的最有力杠杆。

无锡在 2018 年底首次进行了市级层面的产业集群顶层设计，制定《关于加快推进先进制造业重点产业集群发展的实施意见》，无锡将在未来重点发展物联网、集成电路、高端纺织服装、高端装备、高端软件、节能环保、特钢、高分子材料、电子新材料、电子元器件、新能源、汽车及零部件（含新能源汽车）、云计算和大数据、“两机”产业（航空发动机及燃气轮机）、生物医药和医疗器械（材）、高技术船舶和海工装备等 16 个先进制造业重点产业集群。2019 年 4 月，又出台了《关于进一步深化现代产业发展政策的意见》，全面提升无锡的科技创新力和市场竞争力。

2021 年无锡市人民政府印发的《无锡市“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，

无锡市将坚定不移纵深实施产业强市主导战略，深入推进以战略性新兴产业为先导、先进制造业为主体、现代服务业为支撑的自主可控现代产业体系建设，打造具有国际竞争力的现代产业新高地。重点采取的新举措有：推进产业基础高级化、产业链现代化建设发展。围绕高端芯片等核心基础零部件、大尺寸集成电路硅片等关键基础材料、精密及超精密加工等无锡产业优势领域，突破一批基础零部件和材料技术难题，推广应用一批先进基础工艺。深化推进“造链、补链、强链、延链”，加快形成以龙头企业为引领、专精特新“小巨人”企业为骨干、创新服务平台和产业集群促进机构为支撑的产业链发展生态体系。加快发展战略性新兴产业。

2025 年 2 月 19 日，无锡市人民政府办公室印发了《市政府办公室关于印发无锡市支持特色产业园区建设发展若干政策措施的通知》（锡政办规〔2025〕1 号），文件指出要加快特色园区建设。鼓励各地区立足区域资源禀赋与产业基础，加强科学规划，因地制宜布局和发展地标产业、优势产业和未来产业，走专业化、特色化、集群化、品牌化发展之路，形成特色突出、错位布局、协同发展的特色产业园区新格局。市各相关部门在开发建设、运营管理、项目招引、产业创新、要素保障、行政审批等方面对特色产业园区给予重点支持。支持市级特色产业园区及园区内项目对上申报各类资质荣誉、专项任务、扶持资金等。强化市级特色产业园区培育认定和动态管理机制，到 2026 年，认定 60 个左右具有鲜明产业辨识度的市级特色产业园区，加快形成一批 500 亿级标杆园区、千亿级头部园区。

（4）常州——东久（常州）智造园

常州是制造名城，在十三五期间制定了《常州市十大产业链建设三年行动计划（2016-2018 年）》，重点发展轨道交通产业链、汽车及零部件产业链、农机和工程机械产业链、太阳能光伏产业链、碳材料产业链、新医药产业链、智能电网产业链、新光源产业链、智能数控和机器人产业链、通用航空产业链。2022 年，常州市人民政府发布了《常州市制造业智能化改造和数字化转型行动计划》，指出至 2025 年常州将创造国家智能制造先行区，将常州打造成为制造技术创新策源地、示范集聚区、关键装备和解决方案输出地。

根据《常州市“十四五”工业智造发展规划》，“十四五”期间，常州工业发展的主要任务包括：强化技术创新突破，加快提升产业基础能力；打造先进产业链群，强力推进产业链现代化；突出抓好智能制造，加快推动制造业智能化；推进“两业”融合发展，提升制造业发展新能级；培育壮大名企名牌，不断增强企业竞争实力；加大开放合作力度，拓展对外合作深度广度；紧抓高效绿色安全，实现工业可持续化发展。同时贯穿实施创新中心建设、重点产业链打造、工业互联网平台建设、智能制造示范区建设、推进“两业”深度融合、“专精特新”示范企业培育、绿色制造试点示范、近零碳排放园区试点示范八大重点工程。

近年来，常州市先后出台“创新 20 条”“产业 30 条”“新能源 10 条”“合成生物 10 条”等系列政策，加速布局人工智能、氢能、化合物半导体、车联网、低空经济、商业航天等 6 个百亿级未来产业，推动资源要素向未来产业集中集聚。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

据中国开发区网统计，截至 2025 年 5 月 25 日，我国各类国家级开发区共有 704 家，省级开发

区 2,152 家。鉴于国家级产业园区规模大、规格高、数据可得性强，以下重点分析国家级产业园区的市场规模。

国家级产业园区包括经国务院批准设立的经济特区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、出口加工区、保税区等，是级别最高的产业园区。704 家各类国家级开发区中，国家级经济技术开发区 232 家，国家级高新技术产业开发区 178 家，海关特殊监管区域 175 家，国家级自主创新示范区 23 家，国家级自由贸易试验区 22 家，边/跨境合作区 21 家，国家级新区 19 家，其它国家级开发区 34 家。

经开区是工业聚集地，高新区侧重特色产业，均是前期推进开放和改革战略的产物。一般而言，经开区主要承担迅速做大经济总量的任务，而高新区承担的是发展新兴产业、优化产业结构的任务。但随着中国经济全面步入新常态的新阶段，很难再把两者严格区分，走向融合、走向统筹发展，将是未来的发展趋势。2018-2020 年，全国至少有 12 个国家级产业园区进行了不同程度的合并。

国家级新区是承担国家重大发展和改革开放战略任务的综合功能平台，其体制活、创新多、动能强，主要经济指标增速普遍快于所在省市，已成为区域经济发展重要增长点。2023 年，国家级新区实现地区生产总值约 6.2 万亿元，以占全国 0.2% 左右的人口和面积，创造了占全国 5% 的经济总量。纵观全国批复建设的 19 个国家级新区，其中上海浦东新区 GDP 一骑绝尘，2023 年实现地区生产总值 16,715.15 亿元，是全国唯一 GDP 超过 1.5 万亿元的国家级新区。作为上海经济的“发动机”和“压舱石”，浦东新区的 GDP 由 1990 年 60.2 亿元增长到 2023 年的 16,715.15 亿元，人均 GDP 达 28.9 万元，累计吸引实到外资超过千亿美元。

国家级经济技术开发区（经开区）发展历史较长，地理位置优越，基础设施完善，得到各级政府的最多支持，成为所在地区经济发展的重要推动力。根据商务部 2024 年国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价结果，考核评价结果显示，国家级经开区作为高水平对外开放平台，总体呈现总量扩大、质量提升的发展态势。主要有以下特点：

一是经济总量持续扩大。2023 年，国家级经开区实现地区生产总值 14.8 万亿元，同比增长 5.6%（名义增长率）。截至 2023 年末，东部地区国家级经开区拥有主营业务收入 30 亿元以上、中西部地区国家级经开区拥有主营业务收入 15 亿元以上制造业企业共 1878 家，拥有上市企业 1041 家，较前一年均有显著上升。

二是开放带动作用显著。2023 年，国家级经开区实现进出口总额 10.2 万亿元，占全国进出口总额比重为 25%。实际使用外资金额 392 亿美元，占全国实际使用外资比重为 24%。

三是科技创新能力增强。截至 2023 年末，国家级经开区拥有国家级孵化器和众创空间 707 家，省级及以上研发机构 1.5 万家，高新技术企业 7.3 万家，较上年末均有明显提升。

四是绿色发展成效明显。2023 年，国家级经开区规模以上工业单位增加值二氧化碳排放量持续下降，工业固体废物综合利用率较上年提高 8.7 个百分点。

五是区域协调发展效能提升。截至 2023 年末，东部地区国家级经开区与中西部地区国家级经开区开展合作共建、国家级经开区对口援疆援藏援助边（跨）境经济合作区比上年度增加 182 项。

经开区是工业聚集地，高新区侧重特色产业，均是前期推进开放和改革战略的产物。一般而言，经开区主要承担迅速做大经济总量的任务，而高新区承担的是发展新兴产业、优化产业结构的

任务。但随着中国经济全面步入新常态的新阶段，很难再把两者严格区分，走向融合、走向统筹发展，将是未来的发展趋势。

4.3 资产项目运营相关财务信息

4.3.1 资产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,508,782,650.00	1,518,831,421.28	-0.66
2	总负债	1,084,504,495.14	1,093,149,948.50	-0.79
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	50,251,238.46	54,073,136.38	-7.07
2	营业成本/费用	11,997,649.23	12,792,776.61	-6.22
3	EBITDA	39,302,220.84	42,002,642.86	-6.43

4.3.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：上海华靳建设有限公司

序号	构成	报告期末（2025 年 06 月 30 日）金额（元）	上年末（2024 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	439,000,000.00	439,000,000.00	0
主要负债科目				
1	长期应付款	266,407,098.15	266,407,098.15	0
2	递延所得税负债	55,666,434.67	55,635,089.35	0.06

资产项目公司名称：昆山华普瑞实业有限公司

序号	构成	报告期末（2025 年 06 月 30 日）金额（元）	上年末（2024 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	418,000,000.00	418,000,000.00	0
主要负债科目				
1	长期应付款	242,943,811.62	242,943,811.62	0
2	递延所得税负债	68,769,923.87	68,939,521.98	-0.25

资产项目公司名称：无锡奥迈特实业有限公司

序号	构成	报告期末（2025 年 06 月 30 日）金额（元）	上年末（2024 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	422,917,431.19	422,000,000.00	0.22

主要负债科目				
1	长期应付款	253,535,699.11	253,535,699.11	0
2	递延所得税负债	52,074,750.59	52,019,881.21	0.11

资产项目公司名称：常州麦里奇实业有限公司

序号	构成	报告期末（2025 年 06 月 30 日）金额（元）	上年末（2024 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	111,000,000.00	111,000,000.00	0
2	货币资金	14,319,085.20	15,772,378.01	-9.21
主要负债科目				
1	长期应付款	48,861,827.33	48,861,827.33	0
2	递延所得税负债	10,768,419.74	10,352,349.84	4.02

4.3.3 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 资产项目公司名称：

上海华新建设有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	13,058,819.30	93.12	14,605,096.66	94.37	-10.59
2	物业管理收入	936,254.36	6.68	813,523.33	5.26	15.09
3	其他收入	27,208.28	0.19	58,374.94	0.38	-53.39
4	营业收入合计	14,022,281.94	100	15,476,994.93	100	-9.4

注：租金收入上年同期较高主要因为部分租户提前退租违约金确认收入及相应调整直线法收入等，导致该科目同比下降较大。

其他收入主要为能源费净收入，随租户用量变化而变化，该收入占主营业务收入占比较小，该科目变动对主营业务收入影响较小。该科目同比变动超过 30%，主要是由于该收入随租户实际用量变化。下同。

昆山华普瑞实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	14,269,127.05	86.91	14,992,096.00	87.80	-4.82
2	物业管理收入	1,401,291.77	8.54	1,397,071.99	8.18	0.30
3	其他收入	747,295.11	4.55	686,955.57	4.02	8.78
4	营业收入合计	16,417,713.93	100	17,076,123.56	100	-3.86

注：其他收入分析同上。

无锡奥迈特实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	13,327,148.84	91.96	14,998,392.72	91.43	-11.14
2	物业管理收入	1,059,180.57	7.31	1,333,755.64	8.13	-20.59
3	其他收入	106,030.01	0.73	72,905.17	0.44	45.44
4	营业收入合计	14,492,359.42	100	16,405,053.53	100	-11.66

注：其他收入分析同上。

常州麦里奇实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	4,754,530.89	89.38	4,508,706.87	88.15	5.45
2	物业管理收入	543,763.59	10.22	543,976.02	10.63	-0.04

3	其他收入	20,588.69	0.39	62,281.47	1.22	-66.94
4	营业收入合计	5,318,883.17	100	5,114,964.36	100	3.99

注：其他收入分析同上。

4.3.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 资产项目公司名称：

上海华靳建设有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	物业管理成本	877,827.33	28.20	977,898.11	30.95	-10.23
2	运营管理费	610,724.36	19.62	653,528.02	20.68	-6.55
3	税金及附加	1,354,282.51	43.50	1,338,239.39	42.35	1.20
4	其他成本/费用	270,347.58	8.68	190,623.76	6.03	41.82
5	营业成本/费用合计	3,113,181.78	100	3,160,289.28	100	-1.49

注：其他成本/费用本报告期主要是市场化招租的租赁佣金及专业服务等，非按季度平均计提，故有可能存在季度间变动较大情况。该科目同比变动超过 30%，本期该科目金额较大主要是由于本期计提租赁佣金约 11 万元。

昆山华普瑞实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	物业管理成本	818,857.95	23.14	939,792.40	24.97	-12.87
2	运营管理费	571,059.49	16.14	590,945.57	15.71	-3.37
3	税金及附加	2,004,422.24	56.65	2,060,507.24	54.77	-2.72
4	其他成本/	143,982.34	4.07	170,835.77	4.54	-15.72

	费用					
5	营业成本/ 费用合计	3,538,322.0 2	100	3,762,080.9 8	100	-5.95

无锡奥迈特实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日- 2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比 变化（%）
		金额	占该项目总成 本比例（%）	金额	占该项目总成 本比例（%）	
1	物业管理 成本	971,822.45	27.05	1,000,143.2 9	23.59	-2.83
2	运营管理 费	455,246.98	12.67	600,328.86	14.17	-24.17
3	税金及附 加	2,023,052.7 9	56.29	2,209,584.6 9	52.14	-8.44
4	其他成本/ 费用	144,042.25	4.01	428,034.40	10.10	-66.35
5	营业成本/ 费用合计	3,594,164.4 7	100	4,238,091.2 4	100	-15.19

注：其他成本/费用本报告期主要是专业服务费，非按季度平均计提，故有可能存在季度间变动较大情况。该科目同比变动超过 30%，上年同期该科目金额较大主要是根据实际发生计提租赁佣金约 25 万元。

常州麦里奇实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日- 2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比 变化（%）
		金额	占该项目总成 本比例（%）	金额	占该项目总成 本比例（%）	
1	物业管理 成本	620,063.23	35.39	490,930.50	30.08	26.30
2	运营管理 费	196,015.94	11.19	174,086.52	10.67	12.60
3	税金及附 加	741,215.91	42.31	773,883.39	47.41	-4.22
4	其他成本/ 费用	194,685.88	11.11	193,414.70	11.85	0.66
5	营业成本/ 费用合计	1,751,980.9 6	100	1,632,315.1 1	100	7.33

4.3.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 资产项目公司名称：

上海华靳建设有限公司

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）	上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	11,676,414.08	13,115,139.52
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	83.27	84.74
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	89.38	89.46

昆山华普瑞实业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）	上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	12,981,567.61	12,897,357.77
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	79.07	75.53
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	91.53	91.04

无锡奥迈特实业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年	上年同期（2024 年 01 月 01 日-
----	------	-----------------	------	----------------------------	------------------------

				06 月 30 日)	2024 年 06 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	11,038,852.70	12,437,967.15
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	76.17	75.82
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	90.15	90.24

常州麦里奇实业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）	上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	3,605,386.45	3,552,178.42
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	67.78	69.45
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	84.66	87.00

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

根据基础设施项目公司与基金管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定，项目公司取得的物业资产运营收入等款项应直接进入监管账户。基金管理人按季度向监管银行提供本季度项目公司的预算明细。资金划拨及对外支付均由基金管理人复核后将划款指令提交监管银行，监管银行根据基金管理人指令执行并监督资金拨付。

报告期内，基础设施项目公司现金流流入合计为 86,448,274.73 元（上年同期：92,883,735.71 元），主要包括租金收入、物业管理费收入、水电费收入、保证金及存款利息等；经营活动现金流流出合计为 46,447,734.96 元（上年同期：44,360,485.96 元），主要是支付本报

告期内与日常运营相关的物业管理费、维修支出、运营管理费、税金、水电费支出等。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期重要现金流提供方贡献租金及物业管理服务费收入、现金流占比超过 10%，其租赁面积为 27,139.91 平方米，占总可租面积比例为 9.72%。

重要现金流提供方的主营业务为生产研发基于超高分辨率微纳米结构的光电薄膜产品，主要产品包括电子产品外观加饰、动态 3D 薄膜、功能光学薄膜微纳结构模版、新型传感薄膜、GDM 技术。近三年经营情况稳定，财务状况良好，能够保持持续性经营；重要现金流提供方平均租金单价符合该园区平均水平，重要现金流提供方平均剩余租赁期限约为 1.96 年。

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

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。

4.5 资产项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

4.5.3 对资产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

4.6 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

本基金本报告期内不存在购入或出售基础设施项目情况。

4.6.2 购入或出售资产项目情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本基金本报告期内不存在购入或出售基础设施项目情况。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

本基金本报告期内不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况。

4.8 资产项目相关保险的情况

报告期内基础设施项目足额购买财产一切险、财产一切险项下营业中断险及公众责任险，东久（金山）智造园、东久（昆山）智造园、东久（无锡）智造园及东久（常州）智造园均由中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司承保，承保范围包括：（1）因自然灾害或意外事故造成保险标的（房屋建筑及附属设施）的损失或灭失；（2）因财产一切险中的保险事故造成企业营业中断，进而造成的企业租金损失；（3）被保险人在保单约定的地址范围内从事生产、经营等活动或日常生活中由于意外事故而造成他人人身伤害或财产损失，依法应由被保险人承担的经济赔偿责任。报告期内保险期间连续未中断。

报告期内基础设施项目中，东久(无锡)智造园因玻璃破碎爆裂事项获得理赔金额合计13,425.75元，报告期内已到账7,425.75元，剩余6,000.00元已于2025年第三季度到账。同时，本期收到上年度因遭遇台风等极端天气影响导致部分设施设备受损的赔付款110,450.00元，报告期内另有一起玻璃破碎爆裂赔偿金额仍在核定中；东久(常州)智造园上年度因遭遇台风等极端天气影响导致部分设施设备受损，获得理赔金额96,271.65元，已于2025年第三季度到账；东久(昆山)智造园本期收到上年度因遭遇台风等极端天气影响导致部分设施设备受损的赔付款99,098.81元。相关受损设施已修复完成，上述事项未对基础设施项目的正常运营造成影响。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占基础设施资产支持 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	1,021,007.50	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,021,007.50	100.00

5.2 投资组合报告附注

本基金持有的前十名证券发行主体没有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、处罚的情况。

5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《企业会计准则》、中国证券投资基金业协会修订并发布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会制定的《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》等法律法规、估值指引的相关规定，以及基金合同对估值程序的相关规定，对基金所持有的投资品种进行估值。日常估值的账务处理、基金份额净值的计算由基金管理人独立完成，并与基金托管人进行账务核对，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

§ 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

本基金成功发行后，发售基金总额扣除偿还外部债务、缴纳税费及原始权益人战略配售认购款后，净回收资金净额为 71,330.61 万元。拟投至武汉经开区项目、杭州大江东项目、金山二工区项目、无锡江阴项目、常州钟楼项目及奉贤杭州湾项目，拟用于盘活存量资产金额 0 万。各项目拟使用募集资金规模及目前使用情况如下：无锡江阴项目拟使用募集资金规模为 6,434.81 万元，目前已使用 6,434.81 万元，已使用比例 100%；上海奉贤杭州湾项目，拟使用募集规模为 3,221.68 万元，目前已使用 3,221.68 万元，已使用比例 100%；常州钟楼项目拟使用募集资金规模为 5,014.8 万元，目前已使用 5,014.8 万元，已使用比例 100%；武汉经开区项目拟使用募集资金规模为 10,911.52 万元，目前已使用 10,911.52 万元，已使用比例 100%；杭州大江东项目拟使用募集资金规模为 21,144.96 万元，目前已使用 21,144.96 万元，已使用比例 100%；金山二工区项目拟使用募集资金规模为 24,602.84 万元，目前已使用 24,602.84 万元，已使用比例 100%。截至本报告期内，原始权益人已将回收资金全部使用完毕。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	0
报告期末净回收资金使用率（%）	100

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

无。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

原始权益人及其关联方根据相关法律法规及有关规范性文件规定，按要求履行净回收资金再投资的相关工作。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

上海国泰海通证券资产管理有限公司成立于 2010 年 8 月 27 日，是业内首批证券公司系资产管理公司。作为国泰海通证券股份有限公司的全资子公司，公司注册资本 20 亿元，是国内目前较大的证券资产管理公司之一。

本基金管理人自 2022 年 9 月开始运营本基金，除本基金外，本基金管理人还于 2022 年 9 月开始运营国泰君安临港创新产业园 REIT，于 2023 年 12 月开始运营国泰君安城投宽庭保租房 REIT，于 2025 年 1 月开始运营国泰君安济南能源供热 REIT。基金经理基础设施投资管理经验详见 7.1.2。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
张晋	本基金的基金经理	2024-05-17	-	10 年	张晋，中央财经大学精算学硕士，中国准精算师。曾就职于华鑫证券有限责任公司资产管理部-结构融资部、东方证券承销保荐有限公司创新与金融机构部、中泰证券股份有限公司债券	-

					与结构金融总部。从业以来一直从事资产证券化及 REITs 相关工作，拥有丰富的不动产及基础设施投融资实操经验，涉及资产类型包括产业园、写字楼、商场、酒店、长租公寓、供热收费权、高速公路等。2023 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司不动产投资部，现任国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2024 年 5 月 17 日一至今）的基金经理。	
冯晓昀	本基金的基金经理	2022-09-23	-	13 年	冯晓昀，复旦大学管理学学士，中国注册会计师，香港注册会计师。自 2012 年起，先后任职于普华永道中天会计	-

					师事务所 （特殊普通 合伙）高级 审计员、上 海复星高科 技（集团） 有限公司； 2017 年加入 珠海万纬物 流发展有限 公司（万科 物流地产板 块），从事不 动产资产运 营管理及财 务管理工作 ，负责南京 、合肥、宁 波、天津、 无锡、常熟 等地区项目 公司全面资 产运营及财 务管理工作。 2022 年加入 上海国泰君 安证券资产 管理有限公司 ，现任国泰 君安东久新 经济产业园 封闭式基础 设施证券投 资基金（2022 年 9 月 23 日 至今）的基 金经理，国 泰君安济南 能源供热封 闭式基础设 施证券投资 基金（2025 年	
--	--	--	--	--	--	--

					1 月 13 日一至今) 的基金经理。	
张鹏坤	本基金的基金经理	2025-01-11	-	7 年	张鹏坤，硕士研究生学历，毕业于上海交通大学。自 2018 年起，先后就职于旭辉集团和龙湖集团租赁住房板块，从事不动产投资及资产管理工作，深耕租赁住房领域，具有丰富的租赁住房投、融、管、退经验，任职期间主要负责上海、北京、杭州等地区大型租赁社区的投资及资产管理工作。2023 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司不动产投资部，现任国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（2023 年 12 月 27 日一至今）的基金	-

					经理、国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2025 年 1 月 11 日一至今）的基金经理。	
周东津	本基金基金经理(已于 2025 年 1 月 11 日离任)	2022-09-23	2025-01-11	13 年	周东津，河海大学管理学学士，注册会计师，PMP，中级会计师。自 2011 年起先后任职于中国水电基础局有限公司、中国雄安集团基础建设有限公司，从事不动产运营及投资工作，作为项目核心成员参与过上海、深圳、雄安、福建、安徽等地区的产业园区、市政供水、市政供热、市政燃气、新能源发电等项目的投资开发及运营管理。2022 年 7 月至 2025 年 2 月就职于上海国泰君安证	-

					券资产管理 有限公司， 曾任国泰君 安东久新经 济产业园封 闭式基础设 施证券投资 基金（2022 年 9 月 23 日 —2025 年 1 月 11 日）的 基金经理。	
--	--	--	--	--	--	--

注：1、上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

2、证券从业的含义遵从行业协会《证券业从业人员资格管理办法》的相关规定。

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》等法律法规、相关规定以及基金合同、招募说明书约定，本着诚实守信、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在控制风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益。本报告期内，本基金无重大违法违规行为及违反基金合同、招募说明书约定的行为，无侵害基金份额持有人利益的行为。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本报告期内，管理人严格遵守《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》的相关规定。

7.2.3 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定在 2022 年 9 月完成了初始基金资产投资之后，在本报告期内没有新增投资。截止本期末，本基金通过持有“国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”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 4 个产业园组成，包括：东久（金山）智造园、东久（昆山）智造园、东久（无锡）智造园、东久（常州）智造园，分别位于上海、苏州、无锡、常州地区，建筑面积合计约 283,934 平方米。

报告期内，基金投资的基础设施项目运营情况详见报告“4. 资产项目基本情况”。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本报告期内，基金管理人根据收益分配基准日为 2024 年 12 月 31 日的收益进行了分配，实际分配金额为 77,680,015.87 元，具体详见 3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额。分配比例符合相关法规及基金合同约定。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

在本基金的运作中，基金管理人建立了内部审批机制和评估机制，具体机制包括：制定了《上海国泰海通证券资产管理有限公司关联交易管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司产品交易冲突防范与隔离管理办法》等制度，并在相关制度及本基金基金合同中对关联方、关联关系及关联交易进行了界定，明确规范了关联交易的审议程序。对于确有必要开展的、存在潜在利益冲突的关联交易，基金管理人将遵循投资者利益优先原则，以公允的价格和方式开展，并根据法律法规以定期报告或临时报告的方式予以披露。

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人从维护基金份额持有人利益、保障基金合规运作角度出发，在合规文化建设、制度体系建设、合规审查及检查、反洗钱、员工执业行为规范等角度开展工作，不断深化员工的合规意识，推动公司合规文化和内部风险控制机制的完善和优化。

内部监察工作重点包括以下几个方面：

1、合规文化建设。管理人通过内外部合规培训、合规考试、法规解读、法律法规库维护更新、监管会议精神传达等多种形式推动公司合规文化建设，不断提高全体员工合规意识，为公司业务健康发展提供良好的文化土壤。

2、制度体系建设和完善。管理人根据法律法规变化，结合行业新动态，围绕新业务需要，不断优化和健全公司制度体系，并注重相关制度体系的落实和执行。通过制度体系的建设和完善，不断提升了业务管理流程的健全性、规范性、精细化和可操作性，为公司业务规范运营和合规管理进一步夯实了制度基础。

3、合规审查和检查。根据法律法规、监管要求和公司制度规定，做好对公司新业务、新产品、新投资品种及其他创新业务的法律合规及风险控制支持，定期对产品销售、投资、研究及交易等相关业务活动的日常合规性进行检查，查漏补缺。合规检查工作促进了内部控制管理的完善，防范了合规风险的进一步发生。

4、员工执业与投资行为管理。根据法律法规和公司制度要求，管理人不断加强员工执业行为管理。管理人要求新员工入职时需提供和完善个人信息并完成相关投资的申报工作，对投资、交易人员的通讯工具实行交易时间段集中管理，并对监控摄像、电子邮件、电话录音和即时通讯工具聊天记录定期进行合规检查。通过一系列常态化的员工执业和投资行为管理，促进员工执业和投资行为持续符合监管要求。

5、反洗钱合规管理。本报告期内，管理人持续加强反洗钱合规管理，制定反洗钱工作方案，并在年度内推进落实。持续做好日常可疑交易监控排查、客户风险等级划分、修订反洗钱内部控制管理制度、跟进反洗钱系统改造、完成各类反洗钱工作报告、反洗钱金融机构分类评级自评工作

等。

管理人承诺将一如既往地本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，不断提高内部合规风控工作的科学性和有效性，努力防范和控制各类风险，保障基金份额持有人的合法权益。

7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人持续强化主动管理，保障项目稳健运营与资产价值提升：

定期召开月度经营会议等，与运营管理机构紧密协同，深入分析核心运营指标达成情况，及时制定并实施业绩提升策略。密切关注市场动态，多次开展周边竞品实地调研，研判潜在供应压力，持续优化运营策略。

基金管理人与运营管理机构合力完善园区配套设施，着力提升租户入驻体验。建立常态化的租户沟通机制，及时了解其生产经营状况与诉求，积极响应用户需求，有效提升客户满意度与续租意愿。

严格执行季度园区资产巡查机制，全面核查资产可用状态及相关管理记录（包括巡检、养护等）。通过系统性排查，提前识别并消除安全隐患，确保运营现场安全、平稳、高效运行。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，基金管理人完成了基金收益分配等重大事项的决策。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

本报告期内，基金管理人通过项目经营周报、经营例会、现场巡查、日常文件资料审查、项目运营主要负责人访谈交流等方式，对项目日常运营情况，如项目公司经营业绩达成情况，租户经营情况和满意度，资产使用状态，园区安全情况等维度进行充分了解分析，确保项目稳健运营，提前进行风险预判。

基金管理人严格遵循有关法律法规和运营管理服务协议等规定，落实运营业绩奖惩激励机制。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

本报告期内，基金管理人持续对运营管理机构的履职情况进行监督管理，运营管理机构保持勤勉尽责、专业审慎的态度，严格执行运营管理协议约定的各项运营管理职责，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

本报告期内，基金管理人督促运营管理机构不断进行经营业绩的提升和运营策略的调整，落实年度经营计划，确保项目运营工作合规稳健。

本报告期内，基金管理人对运营管理机构履行信息披露配合义务的情况进行监督管理，运营管理机构发布并严格遵守《基础设施证券投资基金业务信息披露管理办法》，确保信息披露的准确性

和及时性。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，本基金信息披露事务负责人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》等法律法规、相关规定以及基金合同约定，切实履行信息披露职责。持续完善多部门协作机制，规范信息披露流程管理，有序完成定期报告与临时公告的编制及披露工作，确保信息披露的真实性、准确性与完整性。报告期内积极开展投资者活动，及时与投资者进行交流，进一步提升信息披露透明度，恪守合规底线，切实保障投资人的合法权益。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

报告期内，本基金管理人严格执行信息披露管理制度，全面落实信息披露合规要求。管理人通过事前合规审查、事后留痕追溯的机制，确保信息披露流程规范、文件内容完整。严格遵循信息隔离墙制度，不断完善敏感信息管理机制，有效防范内幕信息泄露风险。报告期内未发生需暂缓或豁免披露事项，相关决策机制及留痕流程符合监管要求。信息披露文件管理方面，实现审核记录及披露文件留痕存储，确保相关文档可追溯、可复核。管理人将持续保障信息披露全流程的规范运作，维护市场公平性与投资者权益。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金聘任东久（上海）投资管理咨询有限公司作为运营管理机构，为基础设施项目公司及基础设施项目提供相关运营管理服务。运营管理机构在履职期间，根据《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》的约定，勤勉尽责、专业审慎地履行本协议约定的各项运营管理职责和义务，严格按照法律法规及运营管理协议约定执行委托事项，各事项均正常落实，未发生违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，运营管理机构东久（上海）投资管理咨询有限公司严格遵守《中华人民共和国证券

投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他各项法律法规、诚信经营，未发生影响履行《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》义务的重大事项，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构为保持基础设施项目稳定运营，运营管理机构严格按照法律法规及《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》的规定进行运营管理，持续提升运营理念、调整招租策略，实现租金收入结构优化；定期升级维护基础设施，保障租户使用体验；定期进行风险评估，做好风险管理，制定相应的风险应对措施。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，信息披露事务负责人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等法规要求，严格履行信息披露配合义务。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格按照法律法规及《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》的规定落实信息披露配合制度，不存在应披露未披露或者披露信息不准确的情形。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等法规要求，及时配合信息披露，定期向基金管理人提供资产运营报告，期内发生的可能对基础设施基金投资价值或价格有实质影响的重大事件时，均及时向基金管理人报告。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 原始权益人报告

9.1.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的基础设施基金份额情况
无。

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

报告期末原始权益人及其同一控制下关联方持有本基础设施基金份额为 100,000,000.00 份，占本基础设施基金总份额的比例为 20.00%。

9.1.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等法规要求，严格履行信息披露配合义务。

9.2 托管人报告

9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，中国银行股份有限公司（以下称“本托管人”）在国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下称“本基金”）的托管过程中，严格遵守《证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引》及其他有关法律法规的有关规定和基金合同、托管协议的约定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了应尽的义务。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户实行专户管理，安全保管账户资金，对上述账户的款项用途进行审核监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对本基金管理人的投资运作、收益分配进行了必要的监督，并根据管理人提供的为资产项目购买保险信息和借入款项安排进行了必要的监督，对基金资产净值的计算、基金份额申购赎回价格的计算以及基金费用开支等方面进行了认真地复核，未发现本基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金业绩表现数据、基金定期报告、更新招募说明书、基金产品资料概要等相关基金信息进行了认真的复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。本报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告（注：财务会计报告中的“金融工具风险及管理”、“关联方承销证券”部分未在托管人复核范围内）、投资组合报告等数据真实、准确和完整。

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

本报告期内资产支持证券管理人作为资产项目公司股东的股东权利未发生变化。根据《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划说明书》等文件，资产支持证券管理人有权代表资产支持证券持有人行使项目公司股东的相关权利，包括且不限于变更公司会计政策、取得股东分红及清算后的剩余公司财产等。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

本报告期内，国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划的资产支持证券管理人作为资产项目公司：上海华新建设有限公司、昆山华普瑞实业有限公司、无锡奥迈特实业有限公司和常州麦里奇实业有限公司债权人的权利情况未发生变化。根据上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划”）与上海华新建设有限公司、昆山华普瑞实业有限公司、无锡奥迈特实业有限公司和常州麦里奇实业有限公司签署的《股东借款协议》等相关协议和上海华新建设有限公司、昆山华普瑞实业有限公司、无锡奥迈特实业有限公司和常州麦里奇实业有限公司财务报表，截至报告期末，资产支持证券对项目公司的借款本金总计 811,748,436.21 元。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

根据相关法律法规和专项计划文件的约定，国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划的资产支持证券管理人于 2025 年 4 月披露国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划 2024 年度资产管理报告、托管报告、审计报告及收益分配公告。

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

报告期内，国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划的资产支持证券管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他相关法律法规的要求，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 06 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 06 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	93,547,850.74	137,737,397.95
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	10.5.7.2	12,123,658.88	13,712,077.34
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	10.5.7.3	1,293,232,930.36	1,307,346,126.39
固定资产		10,247.80	11,059.81
在建工程		-	917,431.19
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	10.5.7.4	270,977,668.40	270,977,668.40
长期待摊费用		286,744.03	352,783.47
递延所得税资产	10.5.7.5	-	-
其他资产	10.5.7.6	12,964,498.26	13,034,740.71
资产总计		1,683,143,598.47	1,744,089,285.26
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 06 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债:			

短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.7	2,220,070.73	2,536,056.74
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,729,227.33	3,485,025.90
应付托管费		150,367.23	303,045.40
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.8	6,331,974.02	7,009,813.00
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.9	925,761.29	939,280.00
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	10.5.7.5	162,858,403.65	166,283,373.97
其他负债	10.5.7.10	40,972,543.79	40,656,666.25
负债合计		215,188,348.04	221,213,261.26

所有者权益：			
实收基金	10.5.7.11	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.12	1,017,500,000.00	1,017,500,000.00
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	10.5.7.13	-49,544,749.57	5,376,024.00
所有者权益合计		1,467,955,250.43	1,522,876,024.00
负债和所有者权益总计		1,683,143,598.47	1,744,089,285.26

注：报告截止日 2025 年 06 月 30 日，基金份额净值 2.9359 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金
报告截止日：2025 年 06 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 06 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.15.1	1,021,007.50	362,849.91
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	10.5.15.2	1,517,500,000.00	1,517,500,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,518,521,007.50	1,517,862,849.91
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 06 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,729,227.33	3,485,025.90
应付托管费		150,367.23	303,045.40
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-

应付利润		-	-
其他负债		59,507.37	35,000.00
负债合计		1,939,101.93	3,823,071.30
所有者权益：			
实收基金		500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积		1,017,500,000.00	1,017,500,000.00
其他综合收益		-	-
未分配利润		-918,094.43	-3,460,221.39
所有者权益合计		1,516,581,905.57	1,514,039,778.61
负债和所有者权益总计		1,518,521,007.50	1,517,862,849.91

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日 至 2024 年 06 月 30 日
一、营业总收入		50,567,304.28	54,654,840.67
1. 营业收入	10.5.7.14	50,251,238.46	54,073,136.38
2. 利息收入		316,065.82	581,704.29
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		-	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		29,631,119.25	31,213,523.00
1. 营业成本	10.5.7.14	20,152,244.95	20,537,134.86
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	10.5.7.15	7,157,481.72	7,801,121.89
4. 销售费用		110,818.85	261,774.57
5. 管理费用		642,239.20	721,134.06
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		821.00	456.00
8. 管理人报酬		1,729,227.33	1,740,549.50
9. 托管费		150,367.23	151,352.12
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		-371,588.40	-
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	10.5.7.16	59,507.37	-
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		20,936,185.03	23,441,317.67
加：营业外收入		-	51,460.24
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		20,936,185.03	23,492,777.91
减：所得税费用	10.5.7.17	-1,823,057.27	-3,393,572.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		22,759,242.30	26,886,350.05

1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		22,759,242.30	26,886,350.05
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		22,759,242.30	26,886,350.05

10.2.2 个别利润表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日 至 2024 年 06 月 30 日
一、收入		82,161,244.76	35,593,631.97
1. 利息收入		5,559.38	8,994.35
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		82,155,685.38	35,584,637.62
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 其他业务收入		-	-
二、费用		1,939,101.93	1,891,901.62
1. 管理人报酬		1,729,227.33	1,740,549.50
2. 托管费		150,367.23	151,352.12
3. 投资顾问费		-	-
4. 利息支出		-	-

5. 信用减值损失		-	-
6. 资产减值损失		-	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		59,507.37	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		80,222,142.83	33,701,730.35
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		80,222,142.83	33,701,730.35
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		80,222,142.83	33,701,730.35

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日 至 2024 年 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		84,318,081.11	87,562,201.46
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		316,257.26	582,465.93

6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10. 5. 7. 18. 1	1, 833, 301. 95	4, 752, 072. 57
经营活动现金流入小计		86, 467, 640. 32	92, 896, 739. 96
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		34, 778, 288. 66	31, 007, 846. 08
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		13, 029, 619. 56	12, 299, 354. 96
14. 支付其他与经营活动有关的现金	10. 5. 7. 18. 2	5, 169, 072. 00	7, 920, 319. 04
经营活动现金流出小计		52, 976, 980. 22	51, 227, 520. 08
经营活动产生的现金流量净额		33, 490, 660. 10	41, 669, 219. 88
二、投资活动产生的现金流量：			
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17. 收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	-

投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
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		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
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		77,680,015.87	36,999,982.26
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		77,680,015.87	36,999,982.26
筹资活动产生的现金流量净额		-77,680,015.87	-36,999,982.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-44,189,355.77	4,669,237.62
加：期初现金及现金等价物余额		137,737,102.71	96,796,063.90
六、期末现金及现金等价物余额		93,547,746.94	101,465,301.52

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30
-----	-----	---------------------------------------	--

			日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回基础设施投资收到的现金		-	-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		82,155,685.38	35,584,637.62
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		5,498.91	9,575.77
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		82,161,184.29	35,594,213.39
8. 取得基础设施投资支付的现金		-	-
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		3,823,071.30	3,987,504.82
经营活动现金流出小计		3,823,071.30	3,987,504.82
经营活动产生的现金流量净额		78,338,112.99	31,606,708.57
二、筹资活动产生的现金流量：			
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		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-

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		77,680,015.87	36,999,982.26
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		77,680,015.87	36,999,982.26
筹资活动产生的现金流量净额		-77,680,015.87	-36,999,982.26
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		658,097.12	-5,393,273.69
加：期初现金及现金等价物余额		362,811.08	5,875,249.04
五、期末现金及现金等价物余额		1,020,908.20	481,975.35

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日						
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上期期末余额	500,000,000.00	-	1,017,500,000.00	-	-	-	5,376,024.00
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	500,000,000. 00	-	1,017,500,000. 00	-	-	-	5,376,024.00	1,522,876,024. 00
三、 本期 增减 变动 额 (减 少以 “-” 号填 列)	-	-	-	-	-	-	54,920,773.5 7	-54,920,773.57
(一) 综合收 益总 额	-	-	-	-	-	-	22,759,242.3 0	22,759,242.30
(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	-	-	-	-	-	-	-	77,680,015.87 -77,680,015.87
（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	500,000,000.00	-	1,017,500,000.00	-	-	-	- 49,544,749.57	1,467,955,250.43
项 目	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	500,000,000.00	-	1,017,500,000.00	-	-	-	- 8,807,570.20	1,508,692,429.80
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	500,000,000.00	-	1,017,500,000.00	-	-	-	-8,807,570.20	1,508,692,429.80
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-10,113,632.21	-10,113,632.21
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	26,886,350.05	26,886,350.05
(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	-	-	-	-	-	-	36,999,982.26	-36,999,982.26
（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	500,000,000.00	-	1,017,500,000.00	-	-	-	18,921,202.41	1,498,578,797.59

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综	未分配利润	所有者权益合计

			合 收 益		
一、上期期末 余额	500,000,000.0 0	1,017,500,000.0 0	-	-3,460,221.39	1,514,039,778.6 1
加：会计政策 变更	-	-	-	-	-
前期差错 更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初 余额	500,000,000.0 0	1,017,500,000.0 0	-	-3,460,221.39	1,514,039,778.6 1
三、本期增减 变动额（减少 以“-”号填 列）	-	-	-	2,542,126.96	2,542,126.96
（一）综合收 益总额	-	-	-	80,222,142.83	80,222,142.83
（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	-	-	-	- 77,680,015.87	-77,680,015.87
（四）其他综 合收益结转留 存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末 余额	500,000,000.0 0	1,017,500,000.0 0	-	-918,094.43	1,516,581,905.5 7
项 目	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其 他 综 合 收 益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末 余额	500,000,000.0 0	1,017,500,000.0 0	-	1,888,372.54	1,519,388,372.5 4
加：会计政策 变更	-	-	-	-	-

前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	500,000,000.00	1,017,500,000.00	-	1,888,372.54	1,519,388,372.54
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-3,298,251.91	-3,298,251.91
（一）综合收益总额	-	-	-	33,701,730.35	33,701,730.35
（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	-	-	-	-36,999,982.26	-36,999,982.26
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	500,000,000.00	1,017,500,000.00	-	-1,409,879.37	1,516,090,120.63

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

陶耿	陶耿	王红莲
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2022]1986号《关于准予国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准,由上海国泰海通证券资产管理有限公司(“国泰海通资管”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式,存续期为45年。根

据《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》，根据剔除无效报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数，并结合市场情况及发售风险等因素，审慎合理确定本基金认购价格为人民币 3.035 元/份。本基金自 2022 年 9 月 20 日至 2022 年 9 月 21 日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 1,517,500,000.00 元，已经上会会计师事务所(特殊普通合伙)上会师报字(2022)第 9650 号予以验证。经向中国证监会备案，《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2022 年 9 月 23 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为国泰海通资管，基金托管人为中国银行股份有限公司，运营管理机构为东久(上海)投资管理咨询有限公司。

经上海证券交易所(以下简称“上交所”)自律监管决定书[2022]275 核准，本基金 172,913,075.00 份基金份额(不含场内限售份额)于 2022 年 10 月 14 日起在上交所挂牌交易。未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下，托管在境外，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下，将其转托管至上交所(即中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统)后即可上市流通。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金存续期内主要投资于以优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以东久工业或其关联方拥有或推荐的优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具。本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券(可分离交易可转债的纯债部分除外)、可交换债券。本基金初始设立时的 100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划。于本基金存续期间，本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。本基金不设立业绩比较基准。

本基金所投资基础设施项目的基本信息如下：

本基金初始投资的基础设施项目为：(1)上海华新建设有限公司(以下简称“上海华新”或“项目公司”)持有的位于“上海市金山区亭林镇金舸路 288 号”的东久(金山)智造园项目；(2)昆山华普瑞实业有限公司(以下简称“昆山华普瑞”或“项目公司”)持有的位于“昆山市玉山镇南淞路 111 号”的东久(昆山)智造园项目；(3)无锡奥迈特实业有限公司(以下简称“无锡奥迈特”或“项目公司”)持有的位于“无锡新区飞凤路 5 号”的东久(无锡)智造园项目；(4)常州麦里奇实业有限公司(以下简称“常州麦里奇”或“项目公司”)持有的位于“常州市新北区黄河西路 585 号”的东久(常州)智造园项目。

上海华靳是由 FULL REGALIA LIMITED 于 2014 年 6 月 23 日在中华人民共和国上海市注册成立的有限责任公司。上海华靳经批准的经营范围为：从事工业厂房的建设、经营、出租、物业管理，自有厂房租赁，仓储服务(危险品除外)，物流仓储设施设备经营、租赁，工程项目咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，会务服务，展览展示服务，停车场(库)经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

昆山华普瑞是由 CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 于 2015 年 12 月 28 日在中华人民共和国昆山市注册成立的有限责任公司。昆山华普瑞经批准的经营范围为：从事汽车零配件、工程机械、汽车智能设备、电子产品的研发、生产；仓储服务；企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发及进出口业务(不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请)；从事物业管理服务；以承接服务外包方式从事信息技术支持管理、数据处理等信息技术和业务流程外包服务(增值电信业务除外)；从事计算机软硬件开发、技术服务、技术转让、技术咨询；自有房屋租赁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

无锡奥迈特是由 UTMOST PEAK LIMITED 于 2015 年 9 月 18 日在中华人民共和国无锡市注册成立的有限责任公司。无锡奥迈特经批准的经营范围包括许可项目：进出口代理；货物进出口；技术进出口(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；工程管理服务；五金产品批发；建筑材料销售；金属材料销售；汽车零配件批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

常州麦里奇是由 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 于 2013 年 9 月 22 日在中华人民共和国常州市注册成立的有限责任公司。常州麦里奇经批准的经营范围为：从事汽车零配件、电子产品的研发及技术咨询；企业管理咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；仓储服务(除危险品、食品、不含货物运输)；自有房屋的租赁；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的进出口业务和批发业务；从事物业管理服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

本基础设施基金的原始权益人为 FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED 和 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED。

国泰海通资管按照国家相关法律、法规和上交所上证 REITs(审)[2022]6 号关于对国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金上市及国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划挂牌转让无异议的函于 2022 年 9 月 27 日设立国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划(以下简称“东久 ABS”)，本基金出资人民币 1,517,500,000.00 元认购其全部份额。东久 ABS 的计划管理人为国泰海通资管。根据国泰海通资管(代表东久 ABS)与各项目公司原股东分别就各项目公司 100%股权转让事宜签订的《项目公司股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充(简称“《股权转让协议》”)，东久 ABS 分别自 FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED 和 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 取得上海华靳、昆山华普瑞、无锡奥迈特和常州麦里奇 100%股权，股权转让对价合计为人民币 1,030,628,427.01 元。根据国泰海通资管(代表东久 ABS)分别与各项目公司签订的《股东借款协议》，东久 ABS 向上

海华新、昆山华普瑞、无锡奥迈特和常州麦里奇提供借款合计人民币 485,761,208.78 元，借款期限均为自 2022 年 9 月 27 日起满 43 年(不含)止。

本基金及其子公司合称“本集团”。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）、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>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2025 半年度的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2025 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2025 半年度的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

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

本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本集团本报告期未发生会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期未发生会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本集团在本报告期间无须说明的会计差错更正。

10.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《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》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及东久 ABS 的主要税项列示如下：

（1）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。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

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

（3）本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

本集团内上海华靳、昆山华普瑞、无锡奥迈特和常州麦里奇适用的主要税种及其税率列示如下：

- 1) 企业所得税，税率为 25%，税基为应纳税所得额。
- 2) 增值税，不动产租赁服务为 9%、5%；物业管理服务：6%，税基为应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入
- 3) 房产税，税率 12%及 1.2%，税基为房屋原值的 70%或租金收入。
- 4) 土地使用税，税率 4、3、1.5、1.2 元/平方米，税基为土地使用面积。
- 5) 城市维护建设税，税率 7%、5%，税基为应纳的增值税税额。
- 6) 教育费附加，税率 3%，税基为应纳的增值税税额。
- 7) 地方教育费附加，税率 2%，税基为应纳的增值税税额。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	93,547,850.74
其他货币资金	-

小计	93,547,850.74
减：减值准备	-
合计	93,547,850.74

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
活期存款	93,547,746.94
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	103.80
小计	93,547,850.74
减：减值准备	-
合计	93,547,850.74

10.5.7.2 应收账款

10.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 06 月 30 日
1 年以内	12,123,658.88
1—2 年	402,311.71
小计	12,525,970.59
减：坏账准备	402,311.71
合计	12,123,658.88

10.5.7.2.2 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 06 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	402,311.71	3.21	402,311.71	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	12,123,658.88	96.79	-	-	12,123,658.88
合计	12,525,970.5	100.00	402,311.71	3.21	12,123,658.88

	9				
--	---	--	--	--	--

10.5.7.2.3 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 06 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户 1	402,311.71	402,311.71	100.00	预计难以收回
合计	402,311.71	402,311.71	100.00	-

10.5.7.2.4 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 06 月 30 日
		计提	转回 或收回	核销	其他 变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	402,311.71	-	-	-	-	402,311.71
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	402,311.71	-	-	-	-	402,311.71

10.5.7.2.5 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	2,177,922.61	17.39	-	2,177,922.61
租户 2	2,134,522.13	17.04	-	2,134,522.13
租户 3	1,734,865.13	13.85	-	1,734,865.13
租户 4	1,337,514.28	10.68	-	1,337,514.28
租户 5	889,180.88	7.10	-	889,180.88
合计	8,274,005.03	66.05	-	8,274,005.03

10.5.7.3 投资性房地产

10.5.7.3.1 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	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,376,000,000.00	—	—	1,376,000,000.00
2. 本期增加金额	917,431.19	—	—	917,431.19
外购	—	—	—	—
存货\固定资产\在建工程转入	917,431.19	—	—	917,431.19
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	1,376,917,431.19	—	—	1,376,917,431.19
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	68,653,873.61	—	—	68,653,873.61
2. 本期增加金额	15,030,627.22	—	—	15,030,627.22
本期计提	15,030,627.22	—	—	15,030,627.22
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	83,684,500.83	—	—	83,684,500.83
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	1,293,232,930.3	—	—	1,293,232,930.3

	6			6
2. 期初账面价值	1, 307, 346, 126. 3 9	-	-	1, 307, 346, 126. 3 9

10.5.7.4 商誉

10.5.7.4.1 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	
商誉	270, 977, 668. 40	-	-	270, 977, 668. 40
合计	270, 977, 668. 40	-	-	270, 977, 668. 40

10.5.7.5 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.5.1 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 06 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
可抵扣亏损	14, 011, 343. 40	3, 502, 835. 87
坏账损失	402, 311. 71	100, 577. 93
合计	14, 413, 655. 11	3, 603, 413. 80

10.5.7.5.2 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 06 月 30 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	-	-

公允价值变动	-	-
投资性房地产账面价值与计税基础的差异	647,624,779.32	161,906,194.83
收入按照直线法核算	18,222,490.45	4,555,622.62
合计	665,847,269.77	166,461,817.45

10.5.7.5.3 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	3,603,413.80	-	4,036,723.05	-
递延所得税负债	3,603,413.80	162,858,403.65	4,036,723.05	166,283,373.97

10.5.7.6 其他资产

10.5.7.6.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
预付账款	3,749,625.48
其他应收款	6,781,067.92
待抵扣进项税	885,769.73
待摊装修费用	1,548,035.13
合计	12,964,498.26

10.5.7.6.2 预付账款

10.5.7.6.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 06 月 30 日
1 年以内	3,749,625.48
1-2 年	-
合计	3,749,625.48

10.5.7.6.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
供电局-昆山	915,373.23	24.41	2025-06-30	预付电费

供电局-常州	187,022.07	4.99	2025-06-30	预付电费
供电局-无锡	2,077,949.08	55.42	2025-06-30	预付电费
供电局-上海	565,210.75	15.07	2025-06-26	预付电费
电信公司-无锡	4,070.35	0.11	2024-10-17	其他
合计	3,749,625.48	100.00		

10.5.7.6.3 其他应收款

10.5.7.6.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 06 月 30 日
1 年以内	6,781,067.92
1-2 年	-
小计	6,781,067.92
减：坏账准备	-
合计	6,781,067.92

10.5.7.6.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 06 月 30 日
应收租户水电费	6,781,067.92
小计	6,781,067.92
减：坏账准备	-
合计	6,781,067.92

10.5.7.6.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

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	-	-	371,588.40	371,588.40
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	-	-	371,588.40	371,588.40

本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	-	0.00	0.00

10.5.7.6.3.4 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 1	2,784,044.03	41.06	-	2,784,044.03
租户 2	1,002,413.55	14.78	-	1,002,413.55
租户 3	530,874.27	7.83	-	530,874.27
租户 4	472,651.63	6.97	-	472,651.63
租户 5	361,745.31	5.33	-	361,745.31
合计	5,151,728.79	75.97	-	5,151,728.79

10.5.7.7 应付账款

10.5.7.7.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
应付运营管理费	2,130,281.85
应付物管费	89,788.88
合计	2,220,070.73

10.5.7.8 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
增值税	1,492,958.19
消费税	-
企业所得税	1,694,852.43
个人所得税	-
城市维护建设税	99,161.09
教育费附加	72,210.90
房产税	2,692,566.11
土地使用税	260,213.55
土地增值税	-

印花税	20,011.75
其他	-
合计	6,331,974.02

10.5.7.9 合同负债

10.5.7.9.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
预收物业管理费	925,761.29
合计	925,761.29

10.5.7.10 其他负债

10.5.7.10.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
其他应付款	35,720,952.10
预收账款	5,196,046.00
其他	55,545.69
合计	40,972,543.79

10.5.7.10.2 预收款项

10.5.7.10.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
预收租金	5,196,046.00
合计	5,196,046.00

10.5.7.10.3 其他应付款

10.5.7.10.3.1 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 06 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	33,207,410.32
中介机构费	627,507.37
应付项目工程款	750,000.00
应付维修款	140,534.49
应付电费	939,744.43

其他	55,755.49
合计	35,720,952.10

10.5.7.10.3.2 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
东久(无锡)智造园项目各承租人	11,381,482.00	押金保证金
东久(昆山)智造园项目各承租人	10,198,996.78	押金保证金
东久(金山)智造园项目各承租人	6,853,987.44	押金保证金
东久(常州)智造园项目各承租人	2,527,341.51	押金保证金
合计	30,961,807.73	-

10.5.7.11 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	500,000,000.00	500,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	500,000,000.00	500,000,000.00

注：本基金合同于 2022 年 9 月 23 日生效，首次设立募集不包括认购资金利息共募集 1,517,500,000.00 元，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额，计入资本溢价 1,017,500,000.00 元，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。

10.5.7.12 资本公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
资本溢价	1,017,500,000.00	-	-	1,017,500,000.00
其他资本公积	-	-	-	-
合计	1,017,500,000.00	-	-	1,017,500,000.00

10.5.7.13 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	5,376,024.00	-	5,376,024.00

本期利润	22,759,242.30	-	22,759,242.30
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-77,680,015.87	-	-77,680,015.87
本期末	-49,544,749.57	-	-49,544,749.57

10.5.7.14 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日				
	上海华靳	昆山华普瑞	无锡奥迈特	常州麦里奇	合计
营业收入	-	-	-	-	-
租赁及物业收入	13,995,073.66	15,670,418.82	14,386,329.41	5,298,294.48	49,350,116.37
水电费净收入	27,208.28	747,295.11	106,030.01	20,588.69	901,122.09
合计	14,022,281.94	16,417,713.93	14,492,359.42	5,318,883.17	50,251,238.46
营业成本	-	-	-	-	-
租赁及物业成本	6,447,897.73	5,787,124.32	5,923,171.26	1,994,051.64	20,152,244.95
合计	6,447,897.73	5,787,124.32	5,923,171.26	1,994,051.64	20,152,244.95

10.5.7.15 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
增值税	915,837.80
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	276,217.80
教育费附加	207,092.00
房产税	5,193,793.14
土地使用税	520,427.10
土地增值税	-
印花税	44,113.88
其他	-

合计	7,157,481.72
----	--------------

注：增值税为专项计划向项目公司提供借款的利息在集团层面未完全抵消的增值税。

10.5.7.16 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
信息披露费	59,507.37
合计	59,507.37

10.5.7.17 所得税费用

10.5.7.17.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
当期所得税费用	1,601,913.05
递延所得税费用	-3,424,970.32
合计	-1,823,057.27

10.5.7.17.2 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 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
利润总额	20,936,185.03
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	-2,515,580.14
调整以前期间所得税的影响	-34,798.36
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	727,321.23
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	-
合计	-1,823,057.27

10.5.7.18 现金流量表附注

10.5.7.18.1 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 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
----	---------------------------------------

	日
收到的保证金、押金、意向金	1,833,301.95
合计	1,833,301.95

10.5.7.18.2 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 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
管理人报酬	3,485,025.90
托管费	303,045.40
支付的保证金、押金、意向金	559,219.86
支付经营性往来款	125,006.84
支付银行手续费	821.00
中介机构费	656,250.00
其他	39,703.00
合计	5,169,072.00

10.5.7.19 现金流量表补充资料

10.5.7.19.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	22,759,242.30
加：信用减值损失	-371,588.40
资产减值损失	-
固定资产折旧	812.01
投资性房地产折旧	15,030,627.22
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	380,160.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,424,970.32

存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,531,770.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,415,393.83
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	33,490,660.10
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	93,547,746.94
减：现金的期初余额	137,737,102.71
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	-44,189,355.77

10.5.7.19.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
一、现金	93,547,746.94
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	93,547,746.94
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	93,547,746.94
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	-

10.5.8 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	
东久 ABS	上海	上海	资产支持专项计划	100.00	-	出资设立
上海华靳	上海市金山区	上海市金山区	商务服务业	-	100.00	非同一控制下

						企业合并
昆山华普瑞	江苏省昆山市	江苏省昆山市	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
无锡奥迈特	江苏省无锡市新吴区	江苏省无锡市新吴区	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
常州麦里奇	江苏省常州市新北区	江苏省常州市新北区	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并

10.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.9.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

10.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

10.5.9.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无须披露的资产负债表日后事项。

10.5.10 关联方关系

10.5.10.1 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

基金管理人股东国泰海通证券股份有限公司于 2025 年 4 月 4 日发布《国泰海通证券股份有限公司关于完成公司名称变更、注册资本变更、公司章程修订及相应市场主体变更登记的公告》，公司名称由国泰君安证券股份有限公司变更为国泰海通证券股份有限公司。

基金管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司 2025 年 7 月 25 日发布《关于公司法定名称、住所变更的公告》，公司名称由上海国泰君安证券资产管理有限公司变更为上海国泰海通证券资产管理有限公司。

苏州宜锦光伏新能源有限公司于 2025 年 3 月 12 日进行股权变更并完成工商登记，变更后不再

为受运营管理机构控股股东控制方控制的企业。

无锡宜锦光伏新能源有限公司于 2025 年 2 月 21 日进行股权变更并完成工商登记，变更后不再为受运营管理机构控股股东控制方控制的企业。

10.5.10.2 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
上海国泰海通证券资产管理有限公司(以下简称“国泰海通资管”)	基金管理人、资产支持证券管理人
中国银行股份有限公司(以下简称“中国银行”)	基金托管人、资产支持证券托管人、代销机构
国泰海通证券股份有限公司(以下简称“国泰海通证券”)	基金管理人控股股东、资产支持证券管理人控股股东
上海东久磐易物业管理有限公司(以下简称“东久磐易物业”)	运营管理机构控股子公司
东久(上海)投资管理咨询有限公司(以下简称“东久(上海)”)	持有本基金 10%以上基金份额的法人、运营管理机构
苏州宜锦光伏新能源有限公司(以下简称“苏州宜锦光伏”)	受运营管理机构控股股东控制方控制的企业
无锡宜锦光伏新能源有限公司(以下简称“无锡宜锦光伏”)	受运营管理机构控股股东控制方控制的企业

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款及定价规则订立。

10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.11.1 关联采购与销售情况

10.5.11.1.1 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 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
东久磐易物业	物业服务费	2,992,962.56	2,992,962.56
东久(上海)	运营管理费	1,833,046.77	2,018,888.97
苏州宜锦光伏	电费	433,362.31	1,256,230.61
无锡宜锦光伏	电费	492,410.77	1,335,409.48
合计	—	5,751,782.41	7,603,491.62

10.5.11.2 关联租赁情况

10.5.11.2.1 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
苏州宜锦光伏	租金	32,381.67	82,550.46
无锡宜锦光伏	租金	27,669.72	86,991.43
合计	—	60,051.39	169,541.89

10.5.11.3 关联方报酬

10.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	1,729,227.33	1,740,549.50
其中：固定管理费	1,729,227.33	1,740,549.50
浮动管理费	—	—
支付销售机构的客户维护费	358.41	253.15

注：固定管理费

本基金的基金管理费为固定管理费，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）按 0.23% 的年费率按日计提，计算方法如下：

$$B=A\times 0.23\%\div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金固定管理费

A 为最近一期年度审计的基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）。

本基金的基金固定管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

10.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	150,367.23	151,352.12

注：基金托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）按 0.02% 的年费率按年度计提。计算方法如下：

$$M=L\times 0.02\%\div \text{当年天数}\times \text{基金在当前年度存续的自然天数}$$

M 为每年度应计提的基金托管费

L 为最近一期年度审计的基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含

募集期利息)为基数)。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

10.5.11.4 各关联方投资本基金的情况

10.5.11.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本报告期内及上年度可比期间基金管理人未运用固有资金投资本基金。

10.5.11.4.2 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 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日							
关 联 方 名 称	期初持有		期间申购/买 入份额	期 间 因 拆 分 变 动 份 额	减：期间赎回 /卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
东久（上海）投资管理咨询有限公司	100,000,000.00	20.00%	-	-	-	100,000,000.00	20.00%
国泰海通	29,892,383.00	5.98%	5,184,875	-	10,442,005	24,635,253.00	4.93%

证 券 股 份 有 限 公 司							
合 计	129,892,383.0 0	25.98 %	5,184,875.00	-	10,442,005.0 0	124,635,253.0 0	24.93 %
上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日							
关 联 方 名 称	期初持有		期间申购/买 入份额	期 间 因 拆 分 变 动 份 额	减：期间赎回 /卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
东久（上海）投资管理咨询有限公司	100,000,000.0 0	20.00 %	-	-	-	100,000,000.0 0	20.00 %
国泰海通证券股份	11,605,936.00	2.32%	11,231,148.0 0	-	11,711,012.0 0	11,126,072.00	2.23%

有 限 公 司							
合 计	111,605,936.0 0	22.32 %	11,231,148.0 0	-	11,711,012.0 0	111,126,072.0 0	22.23 %

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

10.5.11.5 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 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日		上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日 至 2024 年 06 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国银行	93,547,746.94	302,451.05	101,465,301.52	569,512.28
合计	93,547,746.94	302,451.05	101,465,301.52	569,512.28

10.5.11.6 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.11.7 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期无须做说明的其他关联方交易事项。

10.5.12 关联方应收应付款项

10.5.12.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 06 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
基金管理费	国泰海通资管	1,729,227.33	3,485,025.90
基金托管费	中国银行	150,367.23	303,045.40
运营管理费	东久(上海)	2,130,281.85	2,536,056.74
电费	苏州宜锦光伏	294,149.73	166,373.46
电费	无锡宜锦光伏	645,594.70	489,183.86
物管费	东久磐易物业	89,788.88	-
合计	—	5,039,409.72	6,979,685.36

10.5.13 收益分配情况

10.5.13.1 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	2025-04-24	2025-04-24	1.5536	77,680,015.87	100.00	场外除息日为 2025 年 4 月 24 日，场内除息日为 2025 年 4 月 25 日。
合计				77,680,015.87	100.00	-

注：本基金 2024 年度的累计可供分配金额为人民币 77,682,738.51 元，此次分红为归属于 2024 年度第一次分红，本次分红比例为 100.00%。

10.5.13.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.14 金融工具风险及管理

10.5.14.1 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收款项和其他应收款等。

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。

本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2025 年 6 月 30 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级(2024 年 12 月 31 日：无)。

10.5.14.2 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。本集团各项金融负债的到期日均在一年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

10.5.14.3 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行存款及其他带息债务等。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。承担利率风险的交易性金融资产面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险。

本集团财务部门持续监控公司的利率风险，依据最新的市场状况通过调整现行持仓等方式作出决策。

于 2025 年 06 月 30 日，本集团未持有以公允价值计量的生息资产，因此市场利率的变化对本集团无重大影响(2024 年 12 月 31 日：无)。

(c) 其他价格风险

其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。于 2025 年 6 月 30 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险(2024 年 12 月 31 日：无)。

10.5.15 个别财务报表重要项目的说明

10.5.15.1 货币资金

10.5.15.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	1,021,007.50
其他货币资金	-
小计	1,021,007.50
减：减值准备	-
合计	1,021,007.50

10.5.15.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
活期存款	1,020,908.20
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—
应计利息	99.30
小计	1,021,007.50
减：减值准备	—
合计	1,021,007.50

10.5.15.2 长期股权投资

10.5.15.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 06 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,517,500,000.00	—	1,517,500,000.00
合计	1,517,500,000.00	—	1,517,500,000.00

10.5.15.2.2 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
东久 ABS	1,517,500,000.00	—	—	1,517,500,000.00	—	—
合计	1,517,500,000.00	—	—	1,517,500,000.00	—	—

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 06 月 30 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)

13,507	37,017.84	490,948,508.00	98.19	9,051,492.00	1.81
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
14,876	33,611.19	474,601,763.00	94.92	25,398,237.00	5.08

11.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	国信证券股份有限公司	20,761,700.00	4.15
2	国泰海通证券股份有限公司	18,589,000.00	3.72
3	东方证券股份有限公司	17,952,855.00	3.59
4	申万宏源证券有限公司	17,443,380.00	3.49
5	中国国际金融股份有限公司	14,818,100.00	2.96
6	中国银河证券股份有限公司	11,375,274.00	2.28
7	中信证券股份有限公司	11,000,000.00	2.20
8	首创证券股份有限公司	10,839,793.00	2.17
9	国投证券股份有限公司	10,406,656.00	2.08
10	友邦人寿保险有限公司－传统	9,894,000.00	1.98
合计		143,080,758.00	28.62
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	国信证券股份有限公司	20,761,700.00	4.15
2	国泰君安证券股份有限公司	18,589,000.00	3.72
3	国寿投资保险资产管	17,500,000.00	3.50

	理有限公司一自有资金		
4	大家投资控股有限责任公司	12,581,200.00	2.52
5	海保人寿保险股份有限公司一传统险二	12,577,900.00	2.52
6	中国国际金融股份有限公司	12,461,005.00	2.49
7	德邦证券资管一横琴人寿保险有限公司一德邦资管恒灿1号单一资产管理计划	11,371,743.00	2.27
8	首创证券股份有限公司	10,839,793.00	2.17
9	利安人寿保险股份有限公司一利安利尊稳赢两全保险	10,272,365.00	2.05
10	友邦人寿保险有限公司一传统	9,894,000.00	1.98
合计		136,848,706.00	27.37

11.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	东久（上海）投资管理咨询有限公司	100,000,000.00	20.00
合计		100,000,000.00	20.00
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	东久（上海）投资管理咨询有限公司	100,000,000.00	20.00
合计		100,000,000.00	20.00

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本基金	1,006.00	0.0002

§ 12 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2022 年 09 月 23 日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

报告期内无基金份额持有人大会决议。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

1、本报告期内本基金管理人重大人事变动如下：

2025 年 4 月 26 日，本基金管理人发布了《上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告》，陶耿同志担任公司董事长，谢乐斌同志不再担任公司董事长，生效日期为 2025 年 4 月 25 日。

2、本报告期内，经中国银行股份有限公司研究决定，聘任边济东先生为资产托管部总经理。上述人事变动已按相关规定备案、公告。

13.3 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内基金管理人没有改聘为其审计的会计师事务所。

13.4 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内基金管理人没有改聘评估机构。

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

报告期内，基金管理人不涉及重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁。

报告期内，本基金托管人及资产支持证券托管人的托管业务部门及其相关高级管理人员无受稽查或处罚等情况。

报告期内，运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人不涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

13.6 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2025-01-02
2	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2025-01-11
3	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	证监会指定网站、公司官网、交易所	2025-01-15
4	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书(更新)(2025 年第 1 号)	证监会指定网站、公司官网、交易所	2025-01-15
5	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第四季度报告	证监会指定网站、公司官网	2025-01-22
6	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2024 年 4 季度报告提示性公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2025-01-22
7	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下部分基金 2024 年年度报告提示性公告	证券时报	2025-03-28
8	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度报告	证监会指定网站、公司官网、交易所	2025-03-28
9	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况(2024 年度)	证监会指定网站、公司官网	2025-03-29
10	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于提交国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-03-29

	证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请的公告		
11	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请获得受理的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-04-02
12	关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2024 年年度业绩说明会的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-04-12
13	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-04-18
14	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 1 季度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-04-22
15	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2025 年 1 季度报告提示性公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2025-04-22
16	上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-04-26
17	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金收到上海证券交易所受理反馈意见的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-04-26
18	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于办公地址变更的公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-04-30
19	关于举办国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年二季度投资者开放日活动的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-06-11
20	在本报告期内刊登的其他公告	-	-

§ 14 影响投资者决策的其他重要信息

2025 年 7 月 25 日，本基金管理人发布了《上海国泰海通证券资产管理有限公司关于基金管理人法定名称、住所变更的公告》，其中公司中文名称由“上海国泰君安证券资产管理有限公司”变更为“上海国泰海通证券资产管理有限公司”，公司住所由“上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10

室”变更为“上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层”，生效日期为 2025 年 7 月 25 日。

§ 15 备查文件目录

15.1 备查文件目录

- 1、关于准予国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复；
- 2、《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4、《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 5、法律意见书；
- 6、管理人业务资格批件、营业执照；
- 7、托管人业务资格批件、营业执照；
- 8、中国证监会要求的其他文件。

15.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和基金托管人的办公场所，并登载于基金管理人互联网站
<https://www.gthtzg.com>。

15.3 查阅方式

投资者可登录基金管理人互联网站查阅，或在营业时间内至基金管理人或基金托管人的办公场所免费查阅。

上海国泰海通证券资产管理有限公司

2025 年 08 月 29 日