

国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人: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:2026 年 03 月 31 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同规定，于2026年03月20日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，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不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

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

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

本报告期自2025年01月01日起至2025年12月31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 不动产基金简介	5
2.1 不动产基金产品基本情况	5
2.2 不动产项目基本情况说明	6
2.3 不动产基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	7
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	7
2.6 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
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	9
3.3 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	12
3.5 报告期内资本性支出使用情况	13
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	13
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	13
3.8 报告期内发生的关联交易	14
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	14
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	14
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	14
3.12 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	14
§ 4 不动产项目基本情况	15
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	15
4.2 不动产项目所属行业情况	19
4.3 不动产项目运营相关财务信息	23
4.4 项目公司经营现金流	28
4.5 项目公司对外借入款项情况	28
4.6 不动产项目投资情况	29
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	29
4.8 不动产项目相关保险的情况	29
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	30
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	32
4.11 其他需要说明的情况	32
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	32
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	32
5.2 投资组合报告附注	32
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	32
§ 6 回收资金使用情况	32
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	33
§ 7 管理人报告	33

7.1 基金管理人及主要负责人员情况	33
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	39
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	40
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	41
§ 8 运营管理机构报告	42
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	42
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	42
§ 9 其他业务参与人履职报告	43
9.1 托管人报告	43
9.2 资产支持证券管理人报告	44
9.3 其他专业机构报告	44
9.4 原始权益人报告	45
§ 10 审计报告	46
10.1 审计报告基本信息	46
10.2 审计报告的基本内容	46
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	48
§ 11 年度财务报告	48
11.1 资产负债表	49
11.2 利润表	52
11.3 现金流量表	54
11.4 所有者权益变动表	57
11.5 报表附注	63
§ 12 评估报告	98
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	98
12.2 评估报告摘要	99
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	100
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	100
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	100
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	100
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值 差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施	101
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	101
§ 13 基金份额持有人信息	101
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	101
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	101
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	103
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	103
§ 14 不动产基金份额变动情况	104
§ 15 重大事件揭示	104
15.1 基金份额持有人大会决议	104
15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	104
15.3 不动产基金投资策略的改变	105
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	105
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	105

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	105
15.7 其他重大事件	106
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	112
§ 17 备查文件目录	112
17.1 备查文件目录	112
17.2 存放地点	112
17.3 查阅方式	112

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	国泰海通临港创新产业园 REIT
场内简称	临港 REIT
基金代码	508021
交易代码	508021
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 09 月 22 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	588,788,630.00 份
基金合同存续期	本基金存续期为原《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》生效后 43 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 13 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。
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	(一) 本基金收益分配采取现金分红方式;(二) 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； （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。在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
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	上海临港经济发展（集团）有限公司（运营管理统筹机构）、上海临港奉贤经济发展有限公司（首发运营管理实施机构）、上海临港联合发展有限公司（扩募运营管理实施机构）

注：国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金由国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金变更而来。国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金经中国证监会准予注册。《国泰君安临港创新智造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 22 日生效。

2025 年 7 月 25 日，上海国泰君安证券资产管理有限公司变更名称为上海国泰海通证券资产管理有限公司。2025 年 9 月 29 日，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金变更为国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金，《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》自 2025 年 9 月 29 日生效。

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：临港奉贤智造园一期

项目公司名称	上海临樟经济发展有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	园区管理服务
不动产项目地理位置	上海市奉贤区

不动产项目名称：临港奉贤智造园三期

项目公司名称	上海临平经济发展有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	园区管理服务
不动产项目地理位置	上海市奉贤区

不动产项目名称：康桥项目

项目公司名称	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
不动产项目业态	产业园区

不动产项目主要经营模式	园区管理服务
不动产项目地理位置	上海市浦东新区

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

	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	2025-08-15	定向扩募	1,723,499,996.81	已完成扩募

注：第 1 次扩募份额上市时间为 2025 年 8 月 29 日。

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		上海国泰海通证券资产管理有限公司	上海临港经济发展（集团）有限公司	上海临港奉贤经济发展有限公司	上海临港联合发展有限公司
信息披露事务负责人	姓名	吕巍	龚伟	冯婧	许兴虎
	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	上海临港经济发展（集团）有限公司副总裁	上海临港奉贤经济发展有限公司总经理室财务总监	上海临港联合发展有限公司副总经理
	联系方式	021-38676022	021-38298000	021-38298300	021-38295027
注册地址		上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层	上海市浦东新区海港大道 1515 号 17 层	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区正博路 777 号 1 幢 10 层	上海市奉贤区环城北路 288 号 5 幢 3 层 302 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	上海市浦东新区海港大道 1515 号 T2	上海市奉贤区正博路 777 号蓝湾科技创新中心 1 号楼	上海市松江区莘砖公路 518 号松江高科技园 3 号楼
邮政编码		200011	201306	201413	201600
法定代表人		陶耿	于勇	邹林昆	刘德宏

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	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
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层	中山东一路 23 号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 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

邮政编码	100818	200011	200120
法定代表人	葛海蛟	陶耿	陈志能

2.6 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
会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	www.gthtzg.com
不动产基金年度报告备置地点	上海市黄浦区中山南路 888 号 B 栋 2-6 层及 8 层

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
本期收入	80,316,126.34	45,471,169.91	49,193,710.04
本期净利润	-41,767,190.89	22,319,454.11	24,797,782.34
本期经营活动产生的现金流量净额	76,655,081.66	31,861,504.27	33,501,384.64
本期现金流分派率（%）	2.56	3.89	4.35
年化现金流分派率（%）	2.56	3.89	4.35
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末
期末不动产基金总资产	2,796,884,483.67	940,601,015.19	963,867,629.99
期末不动产基金净资产	2,478,836,646.27	830,533,842.96	847,622,389.66
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	112.83	113.25	113.71

注：1、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。

2、净利润下降幅度较大的主要原因为本报告期确认了商誉减值损失。

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=

截至报告期末累计实现可供分配金额年化金额/报告期末本基金市值。报告期末本基金市值为 26.35 亿元，2024 年末本基金市值为 8.60 亿元，2023 年末本基金市值为 9.07 亿元。

4、本报告期年化现金流分派率较低，主要原因为本次扩募新项目于 2025 年 8 月 19 日（交割日）起纳入基金合并范围，下一完整年度会恢复至正常水平。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
期末不动产基金份额净值	4.2101	4.1527	4.2381

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	67,330,497.71	0.1144	单位可供分配金额使用本报告期末份额计算
2024 年	33,431,132.02	0.1672	-
2023 年	39,409,879.08	0.1970	-
2022 年	13,445,202.61	0.0672	2022 年 9 月 22 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日的可供分配金额

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不动产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	33,430,002.61	0.1672	2024 年度第一次分红（收益分配基准日 2024 年 12 月 31 日）
2024 年	39,408,000.81	0.1970	2023 年度第一次分红（收益分配基准日 2023 年 12 月 31 日）
2023 年	13,444,003.75	0.0672	2022 年度第一次分红

			(收益分配基准日 2022 年 12 月 31 日)
--	--	--	----------------------------

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	-41,767,190.89	-
本期折旧和摊销	31,867,734.81	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-8,157,708.21	-
本期息税折旧及摊销前利润	-18,057,164.29	-
调增项		
1. 期初现金余额	49,033,414.99	-
2. 扩募发行份额募集的资金	1,723,499,996.81	注 1
3. 应收和应付项目的变动	20,481,769.26	-
4. 资产减值损失	74,230,476.69	注 2
调减项		
1. 本期支付 2024 年可供分配金额	-33,430,002.61	-
2. 当期购买不动产项目等资本性支出	-1,674,982,648.76	注 1
3. 期末负债余额	-72,355,793.34	注 4
4. 未来合理支出相关预留	-1,089,551.04	注 3
本期可供分配金额	67,330,497.71	-

注：1、本基金本期可供分配计算过程中调整项增加了“扩募发行份额募集的资金”和“当期购买不动产项目等资本性支出”，主要因本基金于 2025 年第三季度完成第一次扩募并购入新资产。

2、本基金合并净利润中已扣减商誉减值损失，该金额不影响可供分配现金，在本调整项中加回。

3、调整项“未来合理支出相关预留”的解释请参见本报告 3.3.2.3 部分。

4、期末负债余额 = 期末负债合计 - 递延所得税负债。本基金于 2025 年度支付上一年末的期末负债金额 9,210,256.46 元（包括期末应付基金管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、专业服务费、应交税费及应付维修款项等）。

5、截至 2025 年 12 月 31 日，本基金期末现金余额为 140,775,842.09 元，包括期末负债余额、未来合理的相关支出预留合计 73,445,344.38 元及拟分配资金 67,330,497.71 元。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本基金本期可供分配金额为 67,330,497.71 元，上年同期可供分配金额为 33,431,132.02 元，同比变动 101.4%，主要因本基金于 2025 年第三季度完成第一次扩募并购入新资产。

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

未来合理支出相关预留调整项主要是用于预留的维修改造支出及运营费用。考虑预留的原因主

要是：本基金预计不动产项目运营期间会发生重大资本性支出，用于不动产项目的改造及翻新等，需前置考虑进行一定的资本性支出的预留。

上年同期未来合理相关支出预留调整项与实际使用金额差异超过 10%，主要原因是该预留项是预留维修改造支出及运营费用，由于本年度结合不动产项目实际运营情况未使用该预留项，因此差异超过 10%，具备一定的合理性。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额（万元）	招募说明书预测数（万元）	完成度（%）	差异原因
可供分配金额	6,733.05	8,252.45	81.59	本期可供分配金额实现金额较招募说明书预测数差异较大主要原因为招募说明书预测数期（2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）与实际将扩募资产纳入基金合并口径期（2025 年 8 月 19 日起至 2025 年 12 月 31 日）不一致。基金管理人按照实际天数折算后的招募说明书预测数为 62,050,249.35 元,调整后本期可供分配金额完成度为 108.51%。本期可供分配金额好于预期主要因首发不动产项目和扩募不动产项目整体经营基本符合预期,且应收应付的变动对可供分配金额的

				调增高于预测。
--	--	--	--	---------

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构
 的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（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和），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（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

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。

本报告期内计提管理费 3,429,523.38 元，截至报告期末尚未支付。本报告期内支付 2024 年度管理费 1,943,253.14 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（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）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（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

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。

本报告期内计提托管费 298,219.44 元，截至报告期末尚未支付。本报告期内支付 2024 年度托管费 168,978.28 元。

3、外部管理机构（上海临港奉贤经济发展有限公司）：

上海临港奉贤经济发展有限公司为临港奉贤智造园一期和临港奉贤智造园三期提供运营管理服务，并按照运营管理协议收取基础运营管理费、绩效运营管理费。本期内运营管理协议于 2025 年 8 月 19 日起变更。

变更前的费率及支付方式按以下约定：

基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×3.5%。

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%的比例计算对应的绩效运营管理费。

变更后的费率及支付方式按以下约定：

基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×4%。

绩效运营管理费=（该资产运营收入回收期对应物业资产实现的运营净收益-该资产运营收入回收期对应物业资产的运营净收益目标金额）×R。R 的取值具体可参考基金合同的相关约定。

本报告期内计提 2025 年基础运营管理费 1,883,030.53 元，截至报告期末支付 974,952.54 元。绩效运营管理费详见本报告“3.4.2”。

4、外部管理机构（上海临港联合发展有限公司）：

上海临港联合发展有限公司为康桥项目提供运营管理服务，并按照运营管理协议收取基础运营管理费、绩效运营管理费。

具体费率及支付方式按以下约定：

基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×14%。

绩效运营管理费=（该资产运营收入回收期对应物业资产实现的运营净收益-该资产运营收入回收期对应物业资产的运营净收益目标金额）×R。R 的取值具体可参考基金合同的相关约定。

本报告期内计提 2025 年基础运营管理费 6,837,207.55 元，截至报告期末未支付 6,837,207.55 元。绩效运营管理费详见本报告“3.4.2”。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据本基金相关协议约定，基金管理人运营管理机构的工作进行监督及考核，并建立了本基金的奖惩激励约束机制。基金管理人每年会根据全部物业资产实现的经营收益与目标收益的情况，对运营管理机构进行绩效考核，并计算绩效运营管理费。

本期内运营管理协议于 2025 年 8 月 19 日起变更，根据变更前后的运营管理协议约定，基于不动产项目 2025 年的经营业绩数据测算，运营管理机构上海临港奉贤经济发展有限公司的绩效运营管理费为-46,966.34 元，运营管理机构上海临港联合发展有限公司的绩效运营管理费为-71,560.26 元，基金管理人将从应付基础运营管理费中等额扣减相应金额。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

无。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

本基金本期内完成 2024 年度第一次扩募并新购入康桥项目，该交易已由天健会计师事务所（特殊普通合伙）完成对新购入项目公司上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司的交割审计，并出

具了上述新购入项目公司的交割审计报告。根据交割审计报告，新购入项目公司于交割审计基准日（2025 年 8 月 18 日）资产合计 919,875,374.10 元，负债合计 60,292,395.09 元，所有者权益合计 859,582,979.01 元。根据上述交割审计情况，实际应支付的股权转让对价为 1,669,406,204.27 元。因本次交易形成的股权转让对价已于报告期内支付完毕。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款及定价规则订立，具体关联交易详见“11.5.11 关联方关系”和“11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

因本基金不动产项目基于 2025 年 12 月 31 日时点的估值有所下降，基于谨慎性原则，于本报告期末本基金对投资性房地产、基金发行时产生的商誉进行减值测试。经比较项目公司的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值，采用公允价值减去处置费用后的净额确认可回收金额，并计提商誉减值准备。

本报告期内上海临樟经济发展有限公司、上海临平经济发展有限公司因收购产生的商誉发生商誉减值约 7,423.05 万元，占本基金商誉账面原值的 14.32%，占本基金期末净资产的 2.99%。

本报告期内，基金合并层面，投资性房地产未发生减值。

上述减值损失不影响本基金的可供分配金额，基金管理人将继续协同运营管理机构持续提升不动产项目资产的运营管理水平，通过维持出租率及平均租金在合理水平，尽可能稳步提升项目盈利能力。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本报告期内，新增计提应收账款相关的预期信用减值损失金额共 27,523.26 元。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无

3.12 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本基金完成第一次扩募，本次扩募涉及的不动产基金业务参与主体，包括运营管理统筹机构、扩募原始权益人、扩募运营管理实施机构等，均履行适当内部决策程序并出具有关避免同业竞争、申报材料真实有效等承诺函，详见本基金于 2025 年 10 月 17 日披露的《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（更新）（2025 年第 3 号）》。不动产基金业务参与人适当履行已有承诺，不存在前期承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护本基金利益或者变更承诺的情形。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金首发通过专项计划 100%持有的不动产项目由 2 个产业园组成，项目位于上海市奉贤区。其中，临港奉贤智造园一期于 2013 年 11 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 12.2 年，临港奉贤智造园三期于 2017 年 6 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 8.6 年。报告期内，项目周边新增 1 个竞品项目：临港智造园十二期项目，项目东至大泖港，北至浦东铁路线。项目总建筑面积约 20 万方，建筑物包含 9 栋多层厂房等。截至报告期末，该竞品项目已完成竣工备案并启动前期招商，且当前预租去化情况较好，结合市场整体供需情况，预计其对首发项目未来经营不会带来明显的影响。

本基金扩募通过专项计划 100%持有康桥项目，项目位于上海市浦东新区。康桥项目中，康桥一期于 2014 年 7 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 11.5 年；康桥二期-1 于 2016 年 4 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 9.8 年；康桥二期-2 于 2018 年 10 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 7.3 年。报告期内资产项目周边新增 1 个竞品项目：张江康桥绿洲项目，项目东至环桥路，北至龚潮港。项目由 3 栋 7 层至 16 层的产业研发及办公楼组成，地上建筑面积约 6 万平方米。项目采用独栋办公销售、产业办公租售并举的租售模式。截至报告期末，该竞品项目已完成竣工备案并启动前期招商，且当前预租去化情况较好，结合市场整体供需情况，预计其对康桥项目未来经营不会带来明显的影响。

以上新增竞品预计不会对基金份额持有人权益产生重大不利影响。报告期内，扩募资产未发生重大变化和经营策略调整。

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（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	216,583.76	111,943.56	93.48
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	203,660.68	105,631.79	92.80
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	94.03	94.36	-0.33

4	报告期内租金单价水平	所属本报告期的合同应收租金/报告期内平均出租面积，含税	元/平方米/天	1.94	1.24	56.45
5	报告期末剩余租期	截至报告期末所有在租租约使用面积进行加权计算的平均剩余租期	天	1,206.50	1,347.06	-10.43
6	报告期末租金收缴率	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	%	99.99	98.30	1.69

注：2024 年 12 月 31 日时点，本基金资产不包括康桥项目，因此合计的各项指标仅包括临港奉贤智造园一期和临港奉贤智造园三期，本基金 2025 年 12 月 31 日时点，计算的报告期末可出租面积、报告期末实际出租面积均将上述三个项目的相应面积合并计算，因此指标数值相较去年同期涨幅显著。计算的报告期内租金单价水平因康桥项目本身租金单价水平显著高于较临港奉贤智造园一期和临港奉贤智造园三期，因此指标数据较去年同期涨幅显著。同时，其他指标也合并计算了上述三个项目的数据，分项目的数据情况参见本报告 4.1.3 部分。

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：上海临樟经济发展有限公司

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 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	39,816.86	39,816.86	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	39,816.86	39,816.86	0.00
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	100.00	100.00	0.00
4	报告期内租金单价水平	所属本报告期的合同应收租金/报告期内	元/平方米/天	1.12	1.25	-10.40

		平均出租面积，含税				
5	报告期末剩余租期	截至报告期末所有在租租约使用面积进行加权计算的平均剩余租期	天	1,136.61	997.54	13.94
6	报告期末租金收缴率	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	0.00

不动产项目名称：上海临平经济发展有限公司

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 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	72,126.70	72,126.70	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	67,888.15	65,814.93	3.15
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	94.12	91.25	2.87
4	报告期内租金单价水平	所属本报告期的合同应收租金/报告期内平均出租面积，含税	元/平方米/天	1.22	1.29	-5.58
5	报告期末剩余租期	截至报告期末所有在租租约使用面积进行加权计算的平均剩余租期	天	1,313.65	1,558.52	-15.71
6	报告期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应	%	99.98	97.31	2.67

		收租金				
--	--	-----	--	--	--	--

不动产项目名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

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 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 日） / 上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	104,640.20	-	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	95,955.67	-	-
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	91.70	-	-
4	报告期内租金单价水平	所属本报告期的合同应收租金/报告期内平均出租面积，含税	元/平方米/天	2.79	-	-
5	报告期末剩余租期	截至报告期末所有在租租约使用面积进行加权计算的平均剩余租期	天	1,159.69	-	-
6	报告期末租金收缴率	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	-	-

注：2024 年 12 月 31 日时点，本基金资产不包括康桥项目，因此没有上年同期数据，不计算同比变化指标。

4.1.4 其他运营情况说明

本基金扩募新购入不动产项目后，租户结构得到优化，租户行业集中度降低。报告期末，不动产项目租户结构相对稳定，租户 71 家，租户分布前五大行业为汽车装备、集成电路、生物医药、人工智能及高新材料，按期末对应行业租户承租面积占总已租赁面积比例计算的行业租户占比分别为 14.20%、12.60%、11.81%、11.80%以及 11.68%，剩余为其他。报告期内前五名租户（及其关联方）的租金收入分别约 1,172.65 万元、842.74 万元、499.78 万元、469.39 万元以及 368.02 万元，占

报告期内全部租金收入的比例分别为 14.09%、10.13%、6.01%、5.64%以及 4.42%。

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

不动产项目的经营风险包括项目运营的相关风险、重要现金流提供方经营风险、运营支出及相关税费增长风险、维修和改造的相关风险等。

2、行业风险

产业园行业风险包括宏观经济环境变化可能导致的行业风险、城市规划及项目周边产业规划、相关政策法规发生变化的风险、行业竞争加剧的风险等。

3、周期性风险

周期性的宏观经济运行表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对投资者收益产生影响。

其他相关风险详见本基金的招募说明书“第八部分 风险揭示”。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

本基金首次发行的底层资产为临港奉贤智造园一期和三期项目，系标准工业厂房类产业园；扩募发行的底层资产为康桥项目，系研发平台类产业园；底层资产均属于产业园类资产。

1、行业基本情况

该行业依托国家推动先进制造业高质量发展的战略部署，以产业园区为载体，集聚整合产业链资源，持续推进技术研发与产业升级，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。其中，首发资产所处的上海临港新片区作为国家级战略区域，定位为“更具国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区”，其产业园区聚焦高附加值制造与研发创新，形成了产城深度融合的发展生态。扩募资产位于康桥工业东区、张江科学城板块，区域内集成电路、生物医药和人工智能三大优势产业共振发展，聚焦服务战略性新兴产业、高精尖产业领域的中小、研发、生产、科创型企业。

2、发展阶段

当前，标准厂房行业正处于适应产业升级、新兴产业崛起及产业集群化发展需求的快速发展阶段，而研发办公类产业园正处于创新驱动发展、城市功能升级与产业生态重构协同推进的关键阶段。

对于标准厂房而言，随着产业结构的深度调整，传统制造业持续加大技术改造投入，加速向智能制造转型。其对生产空间的需求，已从以往的简单场地需求，转向具备智能化配套设施与高效规划能力的现代化标准厂房。与此同时，产业集群化趋势日益显著。各地政府为提升产业竞争力，不断加大产业园区建设力度，引导相关企业向园区集聚，推动形成上下游协同的产业集群。在政策层面，政府高度重视标准工业厂房行业的规范发展。为促进工业地产健康有序运行、提高土地利用效率，多地出台相关政策，对厂房的建设标准、分割转让等环节加以规范，以保障市场秩序。

对研发办公类产业园来说，随着创新经济与知识密集型产业的快速发展，以数字经济、生物医药、人工智能、集成电路为代表的新兴产业对办公与研发空间提出了更高要求。企业的需求已从传统的标准化办公空间，转向具备灵活共享、智慧绿色、功能复合特征的研发载体，强调空间与创新

活动的深度融合。园区运营主体也正从传统的地产开发向“空间+服务+资本”的综合运营模式转型，注重产业导入与创新生态构建。

3、周期性特点

产业园区行业与宏观经济形势及产业发展周期紧密相连，呈现出明显的周期性特征。

在宏观经济上行阶段，企业生产经营活跃，投资扩张意愿增强，对产业园区的需求显著上升，园区出租率与租金水平通常随之走高。反之，在宏观经济下行阶段，企业面临市场需求收缩、资金趋紧等压力，普遍采取收缩战略，缩减生产规模，对园区的需求减弱。部分企业可能选择退租或减少租赁面积，导致园区空置率上升、出租率下降。与此同时，业主为吸引租户，往往不得不下调租金，对园区收益造成较大影响。

除宏观经济周期外，产业发展周期对产业园区行业也具有重要影响。不同产业所处的生命周期阶段各异，对园区的需求也呈现相应波动。传统产业多已步入成熟期，市场需求相对稳定，对园区的需求增长较为缓慢；而以人工智能、生物医药为代表的新兴产业正处在快速成长期，企业数量持续增加，规模迅速扩张，带动园区需求大幅增长。但新兴产业也面临技术迭代快、市场竞争激烈等特点，若在发展过程中遭遇技术瓶颈或竞争加剧，导致产业增速放缓，其对园区的需求也将受到冲击。

此外，政策因素同样在一定程度上影响着产业园区行业的周期性波动。政府的产业政策、土地政策、税收政策等，对该类产业园区的建设、运营及市场供需关系具有重要引导作用。鼓励新兴产业发展政策的出台，往往吸引大量相关企业入市，进而带动产业园区需求增长；而土地政策的收紧或放宽，则直接影响产业园区供给规模，进而改变市场供需平衡与价格走势。

4、竞争格局

目前，产业园区市场竞争激烈，参与者以国有企业和民营企业为主。其中，国有企业凭借政府政策支持、优质土地资源以及较强的融资能力，在大规模项目开发中占据明显优势，通常承担重点产业园区的建设任务。民营企业则依托灵活的机制与快速的市场响应能力，能够精准对接客户需求，既为小型、初创企业提供小面积、低租金的厂房，也可根据特殊需求进行定制化开发，并借助一站式服务提升租户满意度。从竞争维度来看，企业主要在价格、品质与服务三方面展开角逐：部分企业通过低价策略抢占市场份额，另一些企业则以优质产品和服务实行差异化定价。此外，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。

本基金首次发行的底层资产为处于临港新片区核心区域的标准厂房，地理位置优越，周边配套完善，且项目以单层厂房为主，在建设质量、空间规划以及物业管理等方面都具有较高水平，能够满足不同企业的需求，虽然区域内竞争格局较为激烈，但本基金首发的底层资产在市场竞争中仍具有较强的竞争力。

本基金扩募发行的底层资产处于张江科学城板块，板块围绕国家战略性新兴产业和上海市“3+6”产业体系，产业聚集程度较高，对研发平台类产业园区的需求较为旺盛。同时，扩募发行的底层资产位于康桥工业东区、张江科学城南侧，承接了张江科学城核心区产业集群的外溢需求，属于区域内较为稀缺、质价比较高的研发平台类产业园区，北与张江科学城的集成电路、生物医药和人工智

能三大优势产业共振发展，南与临港新片区的生产制造板块联动发展，市场竞争力较强。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

1、首发资产可比区域内的可比不动产项目情况

本基金首次发行的底层资产包括临港奉贤智造园一期项目和临港奉贤智造园三期项目。临港奉贤智造园一期项目坐落于上海市奉贤区正琅路 19 号，临港奉贤智造园三期项目坐落于中国上海市奉贤区新杨公路 1566 号，均位于临港新片区范围内，周边以产业园区、物流园区和生产制造企业为主，主要的类似项目有：临港智造园二期、临港智造园六期、临港智造园十一期和临港智造园十二期等。

（1）临港智造园二期玉兰园位于临港新片区蓝湾未来城内，宗地面积达 226 亩，总建筑面积达 11.1 万平方米，提供单体面积 2,000-10,000 平方米的单层、多层标准/定制厂房，适合各类科技创新及智能制造企业入驻。

（2）临港智造园六期生命科技产业园位于临港奉贤智能新镇内，总建筑面积达 28 万平方米，计划建成国内领先的生命科技产业集群，集聚国内外生命科技与生物医药产业领域的企业、科研院所，是产学研为一体的产业基地。

（3）临港智造园十一期于 2024 年 6 月投产，宗地面积 9.8 万平方米，建筑面积 19.9 万平方米，提供多栋标准厂房及配套宿舍，适合各类科技创新、生物医药及智能制造企业入驻。

（4）临港智造园十二期东至大泖港，北至浦东铁路线，建筑面积约 20 万方，建筑物包含 9 栋多层厂房等。项目已于 2025 年完成竣工备案并启动前期招商。

2、扩募资产可比区域内的可比不动产项目情况

本基金扩募发行的底层资产为康桥项目。康桥项目坐落于上海市浦东新区秀浦路 2555 号，位于张江科学城南区域，承接张江科学城核心区的外溢需求，周边主要的类似项目有：星月总部湾、创智空间康桥智能制造产业园、创研智造和张江康桥绿洲等。

（1）星月总部湾位于上海市浦东新区秀浦路 2500 弄，2009 年建成，项目为 3-6 层研发用房，建筑面积约 13.7 万平方米。

（2）创智空间康桥智能制造产业园位于上海市浦东新区秀沿路 1670 弄 9 号，2022 年建成，项目为 10 层研发用房，建筑面积约 2.6 万平方米。

（3）创研智造位于上海市浦东新区叠桥路 456 弄，2012 年建成，项目包括 1 幢 14 层的综合配套楼和 61 幢 4-5 层独立办公楼，建筑面积约 13 万平方米。

（4）张江康桥绿洲项目，项目东至环桥路，北至龚潮港。项目由 3 栋 7 层至 16 层的产业研发及办公楼组成，地上建筑面积约 6 万平方米。项目采用独栋办公销售、产业办公租售并举的租售模式。

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

1、国家级发展规划

2025 年 5 月，商务部发布《深化国家级经济技术开发区改革创新以高水平开放引领高质量发展工作方案》（商资函（2025）132 号）。该方案提出夯实制造业高质量发展基础。支持国家级经开区参与国家产业基础再造工程、重大技术装备攻关工程、制造业重大技术改造升级和大规模设备更新

工程。鼓励国家级经开区通过数智技术、绿色技术改造提升传统产业。支持国家级经开区创建未来产业孵化器和先导区，加强未来产业计量体系和能力建设，超前布局未来产业。鼓励国家级经开区发展服务型制造，引导生产性服务业向专业化、价值链高端延伸。同时，提出加强财政金融支持。允许各地区统筹用好地方政府专项债券等资金，支持符合条件的国家级经开区园区及产业项目建设。支持符合条件的国家级经开区开发建设主体通过上市融资等方式拓展融资渠道。根据科技型中小企业对创新的实际贡献，精准加大融资支持力度。国家层面对国家经开区的支持政策亦适用于临港新片区，推动了临港新片区的发展，利好工业厂房的需求增长。

2、上海市产业促进政策

2025 年 4 月，上海市经济和信息化委员会、上海市财政局联合发布《上海市促进产业高质量发展专项资金管理办法（暂行）》（沪经信规范〔2025〕2 号），该办法围绕推动产业高质量发展总体目标，促进先进制造业和现代服务业深度融合，推动产业数字化转型和绿色低碳转型，壮大先导产业、发展重点产业、培育新赛道产业、布局未来产业，不断提升产业链供应链韧性和安全水平，积极营造一流产业生态，加快打造世界级高端产业集群。上海市层面对产业发展提供专项资金，有利于产业发展，提升工业厂房、研发平台类产业园区资产的需求。

3、临港新片区税收优惠政策

2024 年 12 月，上海市财政局、国家税务总局上海市税务局、上海市经济和信息化委员会发布《关于修订发布〈中国（上海）自由贸易试验区临港新片区重点产业企业所得税优惠资格认定管理办法〉的公告》（沪财发〔2024〕12 号），对新片区内从事集成电路、人工智能、生物医药、民用航空等关键领域核心环节相关产品（技术）业务，并开展实质性生产或研发活动的符合条件的法人企业，自设立之日起 5 年内减按 15% 的税率征收企业所得税。该办法自 2025 年 1 月 1 日起实施，有利于为临港新片区引入优质企业，提升临港奉贤智造园一期项目、临港奉贤智造园三期项目的需求。

4、张江科学城区域政策

2025 年 7 月，上海市浦东新区人民政府发布《浦东新区生物医药产业园区功能提升方案（2025—2027 年）》（浦府办〔2025〕28 号），该方案提出发挥张江、外高桥区域生物医药企业集聚优势，打造产业承载区。在张江科学城，发展现有优势赛道，积极承接新兴赛道、未来产业的研发、中试和规模化生产。发挥张江融资服务中心、长三角资本市场服务基地作用，助力企业对接金融机构和资本市场，鼓励科技型企业发行债券。该方案有利于张江科学城区域生物医药产业的集聚和创新，与康桥项目的核心产业之一匹配，有利于康桥项目完善园区生物医药产业链、促进生物医药租户集群集聚。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

1、标准工业厂房类产业园区其他整体情况和竞争情况

上海市标准工业厂房核心集聚在临港新片区、五大新城（嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇）及宝山、金山南北转型片区，中心城区以研发生产一体化载体、都市工业厂房为主，远郊片区以特色产业配套厂房为补充。

上海市临港新片区的标准工业厂房市场以国资主导开发、高标载体供给扩容、前沿产业驱动需求为核心特征，临港新片区整体发展质量优于上海全市工业厂房市场，成为上海工业载体高质量发

展的标杆。

供给端来看，2025 年临港新片区新增标准工业厂房供应 120-150 万平方米，供应结构实现全面升级：传统单层厂房占比不足 10%，多层高标准厂房、独栋研发生产一体化载体占比超 90%。截至 2025 年末，临港新片区存量标准工业厂房超 600 万平方米，主要分布在重装备产业区（35%）、前沿产业区（28%）、综合保税区（20%）、奉贤产城融合区（17%）。需求端来看，2025 年临港新片区标准工业厂房净吸纳量 80-90 万平方米，显著高于上海全市平均水平，需求由集成电路、新能源汽车等主导产业及配套企业拉动。

2025 年临港新片区围绕“集成电路、民用航空、智能汽车、高端装备+数字经济”的“4+1”产业体系做强生态，规上工业总产值增长 10.2%，工业固投增长 15.1%，产业规模突破 5,000 亿元目标，各主导产业形成集聚效应，且对标准工业厂房的需求呈现专业化、定制化、一体化特征，成为厂房市场需求的核心驱动力。

本基金首次发行的底层资产临港奉贤智造园一期、临港智造园三期系临港新片区的优质标准工业厂房，以单层高标准厂房为主，租户产业与临港新片区“4+1”产业体系匹配。

2、研发平台类产业园区其他整体情况和竞争情况

根据戴德梁行相关统计，上海市商务园区共发展形成了 10 个优质板块，分别为张江、漕河泾、金桥、杨浦、临港浦江、陆家嘴软件园、临空、市北、御桥与周浦康桥。

存量规模方面，截至 2025 年第四季度，上海市商务园区总存量达到 1,533.54 万平方米，其中张江板块商务园区存量面积 491.92 万平方米，占比 32.08%，排名第一；周浦康桥板块商务园区存量面积 81.42 万平方米，占比 5.31%，排名第六。

新增供应方面，张江板块商务园区 2025 年新增供应量较大，达到 74.01 万平方米，依托政策和资本加持，突出以集成电路、生物医药、人工智能为主导产业的优势，2025 年净吸纳量为 25.74 万平方米，成为上海市净吸纳量最高的板块；周浦康桥板块商务园区 2025 年净吸纳量为-1.14 万平方米，排名最后，主要系周浦康桥板块商务园区存量面积较小，但 2025 年新增供应 12 万平方米且去化速度较慢所致。2026 年至 2027 年，预计上海市商务园区市场新增供应量将达到 103.90 万平方米，占 2025 年末存量面积的比例约为 6.8%，年新增供应量较前两年有所放缓。

租金水平方面，2025 年第四季度，张江板块商务园区的整体平均租金为 4.38 元/平方米/天，较 2024 年同期下降，但高于 3.97 元/平方米/天的全市平均水平；周浦康桥板块商务园区的整体平均租金为 2.82 元/平方米/天，较 2024 年同期下降，低于全市平均水平。

空置率方面，2025 年第四季度，张江板块商务园区平均空置率为 33.6%，较 2024 年同期有所上升；周浦康桥板块商务园区平均空置率为 64.5%，较 2024 年同期有所上升；两个板块 2025 年新增供应面积均较大，故空置率均高于全市平均空置率水平 31.04%。

本基金扩募发行的底层资产康桥项目位于张江科学城南区域、康桥工业东区，相较张江科学城核心区域的研发平台类产业园区，康桥项目更靠近周浦康桥区域，租金单价较张江科学城核心区域低，系与两个区域协同共振的质价比资产。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	2,586,159,830.28	797,575,819.37	224.25
2	总负债	1,763,459,506.02	584,905,145.81	201.49
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	79,509,272.24	44,957,518.39	76.85
2	营业成本/费用	16,613,845.86	7,278,731.73	128.25
3	EBITDA	63,305,650.35	38,103,021.30	66.14

注：本基金于报告期内完成扩募，上年末金额和上年同期金额均不含本期新购入项目公司上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司的数据，变动比例较大主要是因为合并范围变动导致。

4.3.2 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：上海临樟经济发展有限公司

序号	构成	报告期末（2025 年 12 月 31 日）金额（元）	上年末（2024 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	245,000,000.00	260,000,000.00	-5.77
主要负债科目				
1	长期应付款	147,689,360.87	147,689,360.87	0.00
2	递延所得税负债	38,331,021.73	42,317,234.04	-9.42

项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

序号	构成	报告期末（2025 年 12 月 31 日）金额（元）	上年末（2024 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	459,000,000.00	476,000,000.00	-3.57
主要负债科目				
1	长期应付款	277,591,084.09	277,591,084.09	0.00
2	递延所得税负债	60,286,674.94	64,294,807.30	-6.23

项目公司名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

序号	构成	报告期末（2025 年 12 月 31 日）金额（元）	上年末（2024 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,766,000,000.00	-	-
主要负债科目				
1	长期应付款	925,900,674.64	-	-
2	递延所得税负债	216,795,407.10	-	-

注：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司为 2025 年三季度新购入项目公司，上年年末/上年期末不在本基金合并范围内，因此不披露上年末/上年同期金额，下同。

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 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	13,999,966.66	100.00	16,448,188.66	100.00	-14.88
2	营业收入合计	13,999,966.66	100.00	16,448,188.66	100.00	-14.88

项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 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	29,797,933.55	100.00	28,509,329.73	100.00	4.52
2	营业收入合计	29,797,933.55	100.00	28,509,329.73	100.00	4.52

项目公司名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 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	35,703,475.79	99.98	-	-	-
2	其他收入	7,896.24	0.02	-	-	-
3	营业收入合计	35,711,372.03	100.00	-	-	-

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 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	运营管理费	552,056.78	26.69	815,904.05	31.40	-32.34
2	维修维护费	212,802.06	10.29	436,363.66	16.80	-51.23

3	税金及附加	1,303,576.03	63.02	1,304,214.74	50.19	-0.05
4	其他成本/费用	-	-	41,933.96	1.61	-100.00
5	营业成本/费用合计	2,068,434.87	100.00	2,598,416.41	100.00	-20.40

注：1、运营管理费同比变动超 30%，主要原因是 2024 年支付的运营管理费包含了部分绩效运营管理费，金额为 231,285.58 元。

2、维修维护费同比变动超 30%，主要原因是 2025 年扩募购入新资产后，新版运营管理服务协议生效且协议约定后续维修维护费将由运营管理机构承担。

3、其他成本/费用同比变动超 30%，主要原因是本期内无其他成本/费用产生。

项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 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	运营管理费	1,177,420.78	29.06	957,155.63	20.45	23.01
2	维修维护费	147,919.71	3.65	536,778.26	11.47	-72.44
3	税金及附加	2,568,001.62	63.39	2,586,661.12	55.27	-0.72
4	其他成本/费用	157,700.06	3.90	599,720.31	12.81	-73.70
5	营业成本/费用合计	4,051,042.17	100.00	4,680,315.32	100.00	-13.45

注：1、维修维护费同比变动超 30%，主要原因是 2025 年扩募购入新资产后，新版运营管理服务协议生效且协议约定后续维修维护费将由运营管理机构承担。

2、其他成本/费用同比变动超 30%，主要原因是本期内部分长期待摊折旧已完结。

项目公司名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 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	运营管理费	6,761,353.67	63.94	-	-	-
2	维修维护费	-	-	-	-	-
3	税金及附加	3,705,712.71	35.04	-	-	-
4	其他成本/	107,832.16	1.02	-	-	-

	费用					
5	营业成本/费用合计	10,574,898.54	100.00	-	-	-

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 01 月 01 日 -2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	94.54	92.13
2	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	12,049,384.77	13,991,760.07
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	85.71	85.07

注：息税折旧摊销前利润指标未考虑项目公司层面的投资性房地产公允价值变动。

项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 01 月 01 日 -2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	95.02	92.66
2	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	26,053,636.53	24,618,960.39
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	87.28	86.35

注：息税折旧摊销前利润指标未考虑项目公司层面的投资性房地产公允价值变动。

项目公司名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 01 月 01 日 -2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值

1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	80.76	-
2	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	25,202,629.05	-
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	70.48	-

注：息税折旧摊销前利润指标未考虑项目公司层面的投资性房地产公允价值变动。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

根据不动产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，不动产项目公司现金流流入合计为 98,815,661.86 元，主要为租金收入、存款利息等；现金流流出合计为 17,204,892.42 元，主要是支付税金、运营管理费、维修维护费等。

去年同期，不动产项目公司现金流流入合计为 47,248,506.49 元，主要为租金收入、存款利息等；现金流流出合计为 11,313,434.39 元，主要是支付税金、运营管理费、维修维护费等。

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

报告期间，本基金扩募新购入不动产项目从 2025 年 8 月 19 日（交割日）起合并考虑。合并考虑后，本基金现金流来源趋于分散，不存在占比超过 10%的重要现金流提供方。

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

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

金额单位：人民币元

序号	项目名称	交易成交方向	交易对手	交易价格	项目账面价值	项目评估价格	评估方法	备注
1	康桥项目	收购	上海临港控股有限公司	1,669,406,204.27	895,432,433.98	1,531,000,000.00	收益法	-

注：1、该“交易价格”为股权转让对价。

2、账面价值指的是交割审计（2025 年 8 月 18 日）的投资性房地产账面价值。

3、不动产项目的评估价值取自交割评估报告（详见本基金于 2025 年 8 月 29 日披露的《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目交割审计及交割评估情况的公告》）。

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

报告期内，本基金扩募购入康桥项目，该不动产项目属于研发平台类型，可有效扩充本基金对上海市产业园区资产覆盖范围，进一步丰富本基金项下底层资产类型、拓展产业园区资产组合，运营管理机构可在不动产项目招商、运营管理等方面加强产业联动，分散基金底层资产组合风险，实现优势互补。同时，研发平台类资产在租约期限普遍短于标准厂房类资产，存在一定风险溢价，新购入研发平台类产业园区资产可助益提升本基金分派率，增厚投资人长期的单位收益，有助于进一步提升本基金业绩表现，提升本基金的长期战略价值。

定向扩募发行完成后，本基金总资产和净资产将同时增加，资本结构得到优化，为本基金后续发展提供有效的保障。

扩募并新购入不动产项目对基金份额持有人的其他影响，详见本基金于 2025 年 10 月 17 日披露的《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（更新）（2025 年第 3 号）》。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

报告期内，不动产项目购买的财产一切险和公众责任险均在有效期内，临港奉贤智造园一期和

临港奉贤智造园三期由中华联合财产保险股份有限公司上海分公司承保，康桥项目由中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司承保，承保范围包括：（1）由于自然灾害或意外事故造成不动产资产直接物质损坏或灭失；（2）在从事经营活动或自身业务过程中因过失导致意外事故发生，造成第三者人身伤害或财产损失并且受害方在保险期限内首次提出赔偿请求。报告期内完成了保险合同的续保工作，保险期间连续未中断。

报告期内，临港奉贤智造园一期少数玻璃发生自爆，运营管理机构及时申请启动保险理赔流程，相关受损设施设备已修复完成，该事项未对不动产项目的正常运营造成影响。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，不动产项目经营情况整体较为稳健，在整体行业承压的背景下，核心经营指标仍然保持在较高水平。

报告期内，不动产项目整体期末出租率为 94.03%，租金收缴率为 99.99%，合计实现营业收入 79,509,272.24 元，息税折旧摊销前利润为 63,305,650.35 元（未考虑项目公司层面的投资性房地产公允价值变动）。

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

2025 年度经营计划由运营管理机构制定并经基金管理人审批后实施，本报告期内运营管理机构严格按照经营计划及财务预算进行日常运营管理工作。不动产项目整体经营计划和财务预算执行情况基本符合预期，此外，本报告期内完成 2026 年年度经营计划的制定及审批。

不动产项目未来的经营计划与经营策略预计将保持总体稳定，基金管理人将协同运营管理机构，积极推进多项提质增效举措，保障底层资产实现安全、平稳、高效运营。在招商去化方面，运营管理机构依托园区大招商团队，围绕产业链开展专业化招商，持续完善服务配套，为入驻企业提供项目服务、科创服务、金融服务、人才服务、生活服务及商业文体服务等全方位支持，助力企业发展。在园区运营管理与客户服务方面，基金管理人与运营管理机构持续完善园区配套设施，快速响应租户需求，不断提升入驻体验与客户满意度。在园区安全保障方面，运营管理机构协助项目公司构建了健全的安全管理体系，涵盖防台防汛及排涝方案、消防专项应急预案及现场处置方案、应急准备与响应控制程序等，并强化安全生产标准化管理与安全教育培训，全力保障不动产项目安全平稳运营。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

一、发展趋势和前景展望

1、城市经济发展概况

上海市作为中国的经济中心和国际化大都市，经济总量持续增长，产业结构不断优化升级。近年来，上海在智能制造、高端装备制造、生物医药等新兴产业领域取得了显著进展，为产业园区市场提供了广阔的租赁需求。同时，上海积极推动科技创新和产业升级，加大对产业园区的支持力度，为本项目底层资产运营创造了良好的宏观经济环境。2025 年上海 GDP 增速达 5.4%，总量突破 5.67

万亿元，高于全国平均水平。

2、资产区域优势

临港新片区作为上海自贸区的重要组成部分，具有独特的区位优势和政策优势。区域内交通便利，拥有洋山深水港、浦东国际机场等重要交通枢纽，便于货物的运输和人员的流动。同时，临港新片区在智能制造、新能源汽车、集成电路等产业领域形成了良好的产业集聚效应，吸引了大量优质企业入驻。2025 年，临港新片区制度创新持续深化，新增制度创新案例 28 个，其中全国首创 9 个。

浦东新区是中国改革开放的前沿阵地，承担着自贸试验区、综合改革试点、引领区建设等多项国家战略。浦东新区作为引领区，建设成果丰硕，在制度开放、人才和产业汇聚、全球资源配置、营商环境优化等方面优势显著。这些区域优势为底层资产运营提供了稳定的租赁需求和良好的市场环境。

3、环境改善预期

随着临港新片区的持续开发和建设，区域内的基础设施和公共服务配套将不断完善。交通网络的进一步优化、教育医疗资源的增加、商业配套的丰富等，将提升区域的整体环境和吸引力。上海市将继续加强临港新片区开放试点和集成创新，大力发展未来产业。这些环境改善将有助于吸引更多企业入驻临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期，提高项目的出租率和租金水平，促进项目的可持续发展。

康桥项目所在的浦东新区将继续发挥经济挑大梁和增长极作用。未来浦东新区将继续推动大科学设施、高水平研发机构等集聚发展，打造一批共性技术供给、创新孵化加速等公共服务平台，加快建设国际人才发展引领区，打造令人向往的“青创第一城”。这将有助于吸引更多企业和人才入驻康桥项目，预期项目未来发展势头良好。

二、经营风险及对策

1、宏观经济波动风险与区域竞争加剧

不动产项目可能因国家宏观调控和行业周期波动、项目所在区域的区位风险及周边其他不动产项目带来的市场竞争和市场占有率下降、不动产项目的承租人未履行相关合同责任导致的社会事件或其他原因，导致出租率下降、租金价格下降等情况。

2、未来经营策略

未来本基金计划通过扩募纳入优质资产，不断提升产品可供分配金额。在未来一至三年内，本基金将围绕提升资产运营效率、优化租户结构、拓展市场渠道等方面制定经营策略。具体包括：

强化运营管理：持续优化园区基础设施与服务体系，提升租户满意度与黏性，有效控制空置率。

拓展市场渠道：综合运用多元渠道加强市场推广，积极引入优质租户，提升项目出租率与租金收益。

推动资产增值：结合区域发展规划与市场需求，适时推进资产改造升级与功能优化，增强项目市场价值与综合竞争力。

加强风险管理：密切关注宏观经济、政策走向及市场动态，灵活调整经营策略，有效防范各类经营风险。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	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	6,726,807.03	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	6,726,807.03	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 报告期内不动产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约定，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

原始权益人上海临港奉贤经济发展有限公司和上海临港华平经济发展有限公司已将回收资金全部使用完毕。

原始权益人上海临港控股股份有限公司首次扩募净回收资金金额为 1,122,895,740.54 元，原始权益人于发行阶段计划将本次扩募净回收资金的 85%用于在建项目、前期工作成熟的新建项目，项目为南桥四期项目和未来谷项目，15%的净回收资金用于补充流动资金等。原始权益人于 2025 年 10 月 10 日向国家发展和改革委员会等监管部门提交了回收资金投向变更报告，将净回收资金的 85%用于投资南桥四期项目和上海临港 G60 科创云廊二期项目，具体使用方案详见本基金《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更净回收资金用途的公告》。

截至本报告期末，原始权益人上海临港控股股份有限公司已使用净回收资金 482,584,361.10 元，净回收资金使用率 42.98%，剩余暂未使用资金 640,311,379.40 元。本报告期新增投放金额 482,584,361.10 元，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。具体净回收资金投向如下：

- (1) 已使用 314,150,000.00 元用于上海临港 G60 科创云廊二期项目；
- (2) 已使用 168,434,361.10 元用于补充流动资金。

原始权益人上海临港控股股份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。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

上海国泰海通证券资产管理公司是国泰海通证券的全资子公司。作为业内首批券商系资产管理公司，公司成立于 2010 年 10 月，注册资本人民币 20 亿元。自 2005 年发行第一只集合资产管理计划至今，国泰海通资管拥有二十年资产管理行业积淀。

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 月开始运营国泰海通东久新经济 REIT，于 2023 年 12 月开始运营国泰海通城投宽庭保租房 REIT，于 2025 年 1 月开始运营国泰海通济南能源供热 REIT。基金经理不动产投资管理经验详见 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		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			
苏瑞	本基金的基金经理	2022-09-22	-	10 年	苏瑞，硕士研究生学历，毕业于香港科技大学，曾就	-

					职于平安证券股份有限公司。从业以来一直从事资产证券化及REITs相关工作，拥有丰富的实操经验，涉及资产包括产业园区、写字楼、商场、酒店、PPP、天然气收费收益权、物业管理费、应收账款、高速公路、供应链等。2017年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022年9月22日—至今）的基金经理。	
胡家伟	本基金的基金经理	2022-09-22	-	10 年	胡家伟，中山大学管理学学士。自 2015 年起先后任职于中外运化工国际物流有限公司、海航冷链控股股份有限公司、新宜（上海）企业管理咨询有限公司，从事	-

					园区运营及投资工作，在职期间负责上海、武汉、长沙、北京、天津等地物流基础设施项目投资开发及运营管理，2021 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 22 日一至今）的基金经理、国泰海通济南能源供热封闭式基础设施证券投资基金（2025 年 10 月 28 日一至今）的基金经理。	
刘敏	本基金的基金经理	2025-03-21	-	8 年	刘敏，硕士研究生学历，毕业于复旦大学，具有 5 年以上不动产运营管理经验。自 2016 年起先后任职于大昌行投资管理（上海）有限公司、珠海万纬物流发展有	-

					限公司，从事不动产资产运营管理工作，全面负责上海、宁波、廊坊、沈阳、昆明等地区项目公司资产运营管理工作。2022 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰海通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、国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2025 年 3 月 21 日一至今）的基金经理。	
赵鹏	本基金的基金经理	2025-10-16	-	7 年	赵鹏，硕士研究生学历，毕业于新加坡南洋理工大学，具有 5 年以上不动产运营管理经验。自 2016 年起先后任职于华夏幸福基业股份有限公司、华	-

					侨城华东投资有限公司、上海领昱公寓管理有限公司（瓴寓国际），从事文旅、商业和租赁住房等不动产领域的资产运营管理工作，任职期间全面负责上海、南京、杭州、苏州、无锡、腾冲等地区项目公司资产运营管理工作。2025 年 7 月加入上海国泰海通证券资产管理有限公司，现任国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2025 年 10 月 16 日—至今）的基金经理。	
王瀚霆	本基金基金经理（已于 2025 年 3 月 21 日离任）。	2022-09-22	2025-03-21	9 年	王瀚霆，硕士研究生学历，毕业于英国伦敦大学学院 UCL，英国皇家特许测量师，PMP，中级经济师。硕士毕业后任职于英国 LGC 绿色基础设施有限公	-

					司，从事亚太区的商务拓展工作；2016 年加入新加坡丰树产业私人有限公司，从事不动产投资与资产运营管理工作，参与上海、江苏、浙江、福建、广东等地区的产业园区、物流仓储项目的收并购和运营管理工作。2021 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，曾任国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 22 日—2025 年 3 月 21 日）的基金经理，国泰海通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—2025 年 10 月 28 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不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作遵守信情况的说明

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 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定在 2025 年 8 月完成了基金资产扩募投资之后，在本报告期内没有新增投资。截至本报告期末，本基金通过持有国泰海通资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划和国泰海通资管临港创新智造产业园 2 期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不动产资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产资产组合由 3 个产业园组成，包括：临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期和康桥项目，临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期位于上海市奉贤区，康桥项目位于上海市浦东新区。

报告期内，基金投资的不动产项目运营情况详见报告“4 不动产项目基本情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

本报告期内，基金管理人就基金 2024 年度的收益进行了分配，实际分配金额为 33,430,002.61 元，基金收益分配比例为 99.99%。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 管理人内部关于本不动产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不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人通过定期召开月度经营会议及不定期专题会议，与运营管理机构协同分析运营指标完成情况，共同研究制定提升运营管理业绩的方案，保障项目稳定运行。基金管理人多次开展实地调研，了解周边竞品情况，研判潜在供给压力，并联合运营管理机构持续优化运营策略。

在提升租户体验方面，基金管理人与运营管理机构积极推进园区配套设施完善，消防设备更新，配合租户办理入驻前装修手续，增强租户入驻体验。同时，定期了解租户生产经营情况，及时响应相关需求，不断提升客户满意度与黏性。

此外，基金管理人联合运营管理机构每季度开展园区资产巡查，检查资产使用状况，并核实资产管理过程中形成的巡检、养护等记录，及时消除安全隐患，确保运营管理现场各项工作的安全与稳定。

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，基金管理人完成了年度经营计划、基金收益分配、基金及资产支持专项计划更名、首发运营管理协议更新、因扩募事项决定召开基金份额持有人大会、基金经理变更、基金经理代为

履职、项目公司财务负责人变更、项目公司会计政策变更、项目公司减资以及项目公司工商变更等重大事项的决策。

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报告、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。

基于本基金相关协议约定的对运营管理机构的考核机制，基金管理人每年根据全部物业资产实现的经营收益与目标收益的情况，对运营管理机构进行绩效考核，具体详见“3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况”。

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

1、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；

2、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；

3、本报告期内，基金管理人就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公募 REITs 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

本报告期内，本基金聘任上海临港经济发展（集团）有限公司作为运营管理统筹机构，上海临港奉贤经济发展有限公司和上海临港联合发展有限公司分别作为首发资产和扩募资产的运营管理实施机构，为不动产项目提供相关运营管理服务。主要服务内容包括：执行年度经营计划、项目招商、客户服务、物业及安全管理，以及运营管理协议约定的其他职责等。

运营管理机构始终保持勤勉尽责、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。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

本报告期内，运营管理机构严格遵守监管制度、本基金基金合同、运营管理协议等制度、协议的要求，诚实信用、勤勉尽责。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，面对区域租赁市场的下行压力，运营管理机构积极开展招商工作，持续组织意向租户现场推介与带看。在已有储备租户的基础上，通过中介渠道、存量客户转介及政府推荐等多种方式，持续拓展新租户资源。针对年内租约即将到期的租户，运营管理机构提前沟通续租意向，顺利完成了租户置换与续租工作。

同时，运营管理机构依托园区大招商团队，为项目提供专业化服务，涵盖项目、科创、金融、人才等多个方面，着力提升园区出租率，助力园区企业发展。在租金管理方面，严格按照收缴计划及时跟进租户缴费情况，持续保持了较高的出租率与收缴率。通过上述举措，有效缓解了区域租赁市场承压带来的影响，保障了不动产项目的平稳运营。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

运营管理统筹机构和运营管理实施机构均已指定信息披露事务负责人，信息披露事务负责人本报告期内积极组织 and 协调本基金的信息披露事务，能够及时与基金管理人主动沟通突发事宜，积极参与投资人现场调研、业绩说明会及其他投资人沟通联络事项。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，首发资产运营管理实施机构上海临港奉贤经济发展有限公司信息披露事务负责人由潘笑悦变更为冯婧。运营管理统筹机构和扩募资产运营管理实施机构的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

运营管理统筹机构和运营管理实施机构均已制定公募 REITs 业务信息披露管理办法，明确约定了信息披露事务的主管部门及职责，信息披露事务负责人的选任及职责，信息披露事项范围和要求，信息披露内容审核及发布规范，以及相关档案管理办法等。

本报告期内，运营管理机构严格遵守上述信息披露管理办法，配合基金管理人完成了本基金的信息披露工作。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构积极配合本基金信息披露事务，按要求参与基金管理人组织的信息披露制度指引的培训。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明

本报告期内，中国银行股份有限公司（以下称“本托管人”）在国泰海通临港创新智造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（试行）》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。

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

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，对基金资金账户、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。

9.1.3 托管人对报告期内不动产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。

9.1.4 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）、投资组合报告等财务数据真实、准确和完整。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

本报告期内，不动产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作为项目公司股东的股东权利未发生变化。根据本基金招募说明书和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。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

本报告期内，不动产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作为项目公司上海临樟经济发展有限公司、上海临平经济发展有限公司和上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司债权人的权利情况未发生变化。根据资产支持证券管理人与项目公司签署的《股东借款协议》等相关协议和项目公司财务报表，截至报告期末，资产支持证券对项目公司的借款本金总计 1,351,181,119.60 元。

9.2.3 报告期内不动产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，不动产资产支持专项计划的资产支持证券管理人于 2025 年 4 月披露国泰海通资管临港创新智造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。

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

报告期内，不动产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份额持有人利益的行为。

9.3 其他专业机构报告

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

报告期内，容诚会计师事务所(特殊普通合伙)为本基金提供审计服务，为本基金出具了标准无

保留意见的审计报告。

报告期内，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金提供跟踪评估服务，已对不动产项目的市场价值出具年度跟踪评估报告，详细情况请参见本报告“12 评估报告”。

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

报告期内，会计师事务所容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已按业务约定书条款履行职责。注册会计师在执行审计工作中按照中国注册会计师职业道德守则，独立于本基金，并履行了职业道德方面的其他责任。

报告期内，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》等要求，履行了相应职责，独立客观的出具了评估报告。

9.4 原始权益人报告

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

无。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末原始权益人及其同一控制下关联方持有本不动产基金份额为 128,623,059.00 份，占本不动产基金总份额的比例为 21.85%。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

本基金于 2024 年发布了原始权益人控股关联方进一步增持基金份额计划的公告，根据前述公告：自 2024 年 7 月 1 日起，不晚于 2026 年 6 月 30 日前（含法律、法规及上海证券交易所业务规则等有关规定不准增持的期间），本基金原始权益人控股关联方在遵守中国证监会和上海证券交易所的相关规定前提下，将通过二级市场买入或交易所认可的其他方式增持本基金份额，累计增持金额合计不超过 30,000 万元，且累计持有份额比例不超过 50%。相关增持的基金份额在增持计划实施期间及增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗、协议转让或竞价交易等方式进行减持。

截至本报告期末，本基金原始权益人控股关联方累计确认增持本基金份额共计 10,865,333.00 份，占本基金总份额的比例为 1.85%；报告期内，累计增持本基金份额共计 1,121,504.00 份，占本基金总份额的比例为 0.19%；本报告期末，原始权益人及其一致行动人持有本基金份额为 128,623,059.00 份，占本基金总份额的比例为 21.85%。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，本基金两家原始权益人上海临港奉贤经济发展有限公司、上海临港控股股份有限公司，高度重视信息披露质量，高效配合基金管理人完成本基金的信息披露工作。原始权益人前期已制定了公募 REITs 相关的信息披露事务管理制度、内幕信息管理制度，明确了内幕信息知情人范围、保密责任、未公开信息的保密措施等，确保内幕信息管理到位；严格确保定期报告和临时报告披露及时、准确、有深度。

报告期内，本基金所发布的临时报告，均严格按照中国证监会及上海证券交易所制定的相关法律法规规定的时效要求发布，且内容详实，深度分析事项具体情况和可能对基金份额持有人利益的影响，旨在有效提升 REITs 项目的透明度，增强投资者对本基金以及相关业务参与人的信任，有助于投资者理性地做出投资决策。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	容诚审字[2026]200Z2753 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	我们审计了国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“国泰海通临港创新产业园 REIT”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“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，公允反映了国泰海通临港创新产业园 REIT2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量。
形成审计意见的基础	我们审计了国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“国泰海通临港创新产业园 REIT”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025

	年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“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，公允反映了国泰海通临港创新产业园 REIT2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量。
其他信息	国泰海通临港创新产业园 REIT 的基金管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括国泰海通临港创新产业园 REIT2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。 我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。 结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。 基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。
管理层和治理层对财务报表的责任	基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、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财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。 在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估国泰海通临港创新产业园 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算国泰海通临港创新产业园 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。 基金管理人治理层负责监督国泰海通临港创新产业园 REIT 的财务报告过程。
注册会计师对财务报表审计的责任	我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。 在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作： （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能

	发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。 (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。 (3) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。 (4) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对国泰海通临港创新产业园 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致国泰海通临港创新产业园 REIT 不能持续经营。 (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。 (6) 就国泰海通临港创新产业园 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。 我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。	
会计师事务所的名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	张振波	陈轶杰
会计师事务所的地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26	
审计报告日期	2026-03-30	

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对项目公司投资性房地产的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，项目公司投资性房地产的市场价值为 2,214,000,000.00 元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例等；本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	140,790,908.57	49,033,638.51
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.2	20,762,947.23	14,370,279.22
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.3	2,191,115,761.16	691,769,595.85
固定资产		-	-
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	11.5.7.4	444,082,077.09	185,165,003.04
长期待摊费用		80,421.62	241,264.58
递延所得税资产	11.5.7.5	-	-
其他资产	11.5.7.6	52,368.00	21,233.99
资产总计		2,796,884,483.67	940,601,015.19
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
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	11.5.7.7	8,439,006.48	819,800.88
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,429,523.38	1,943,253.14
应付托管费		298,219.44	168,978.28
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.8	13,254,278.33	2,690,672.53
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债		-	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.5	245,692,044.06	95,554,440.30
其他负债	11.5.7.9	46,934,765.71	8,890,027.10
负债合计		318,047,837.40	110,067,172.23
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.10	588,788,630.00	200,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.11	1,958,711,366.81	624,000,000.00
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	11.5.7.12	-68,663,350.54	6,533,842.96
所有者权益合计		2,478,836,646.27	830,533,842.96
负债和所有者权益总计		2,796,884,483.67	940,601,015.19

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 4.2101 元，基金份额总额 588,788,630.00 份。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
-----	-----	----------------------	-----------------------

资 产:			
货币资金	11. 5. 17. 1	6, 726, 807. 03	2, 036, 897. 55
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11. 5. 17. 2	2, 467, 976, 344. 39	824, 000, 000. 00
其他资产		-	-
资产总计		2, 474, 703, 151. 42	826, 036, 897. 55
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
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		3, 429, 523. 38	1, 943, 253. 14
应付托管费		298, 219. 44	168, 978. 28
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		540, 000. 00	364, 000. 00
负债合计		4, 267, 742. 82	2, 476, 231. 42
所有者权益:			
实收基金		588, 788, 630. 00	200, 000, 000. 00
资本公积		1, 958, 711, 366. 81	624, 000, 000. 00
其他综合收益		-	-
未分配利润		-77, 064, 588. 21	-439, 333. 87
所有者权益合计		2, 470, 435, 408. 60	823, 560, 666. 13
负债和所有者权益总计		2, 474, 703, 151. 42	826, 036, 897. 55

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：国泰海通临港创新智造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 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		80,156,392.34	45,389,907.34
1. 营业收入	11.5.7.13	79,509,272.24	44,957,518.39
2. 利息收入		647,120.10	432,388.95
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		130,241,025.44	28,172,483.38
1. 营业成本	11.5.7.13	40,690,390.19	20,286,802.61
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	11.5.7.14	10,666,821.82	5,272,649.18
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用		80,529.72	-
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		131.00	28.00
8. 管理人报酬		3,429,523.38	1,943,253.14
9. 托管费		298,219.44	168,978.28
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		27,523.26	16,772.17
12. 资产减值损失	11.5.7.15	74,230,476.69	-
13. 其他费用	11.5.7.16	817,409.94	484,000.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-50,084,633.10	17,217,423.96
加：营业外收入		159,734.00	81,262.57
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-49,924,899.10	17,298,686.53
减：所得税费用	11.5.7.17	-8,157,708.21	-5,020,767.58

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-41,767,190.89	22,319,454.11
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-41,767,190.89	22,319,454.11
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		-41,767,190.89	22,319,454.11

11.2.2 个别利润表

会计主体：国泰海通临港创新智造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 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		40,765,146.70	40,988,716.97
1.利息收入		235,247.08	11,288.42
2.投资收益（损失以“-”号填列）		40,529,899.62	40,977,428.55
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		83,960,398.43	2,596,231.42
1.管理人报酬		3,429,523.38	1,943,253.14
2.托管费		298,219.44	168,978.28
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		79,522,655.61	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		710,000.00	484,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-43,195,251.73	38,392,485.55
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-43,195,251.73	38,392,485.55
五、其他综合收益的税后净额		-	-

六、综合收益总额		-43,195,251.73	38,392,485.55
----------	--	----------------	---------------

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：国泰海通临港创新智造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 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 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		96,528,688.02	46,382,661.77
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		621,698.46	432,509.18
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.18.1	2,152,778.69	448,493.38
经营活动现金流入小计		99,303,165.17	47,263,664.33
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		2,956,794.60	3,502,987.49
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		13,436,662.01	9,192,192.22
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.18.2	6,254,626.90	2,706,980.35
经营活动现金流出小计		22,648,083.51	15,402,160.06
经营活动产生的现金流量净额		76,655,081.66	31,861,504.27
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		1,655,885,342.10	-
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		1,655,885,342.10	-
投资活动产生的现金流量净额		-1,655,885,342.10	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		1,723,499,996.81	-
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		1,723,499,996.81	-
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		33,430,002.61	39,408,000.81
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.18.3	19,097,306.66	-
筹资活动现金流出小计		52,527,309.27	39,408,000.81
筹资活动产生的现金流量净额		1,670,972,687.54	-39,408,000.81
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		91,742,427.10	-7,546,496.54
加：期初现金及现金等价物余额		49,033,414.99	56,579,911.53
六、期末现金及现金等价物余额		140,775,842.09	49,033,414.99

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：国泰海通临港创新智造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 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回不动产投资收到的现金		-	-
2. 取得不动产投资收益收到的现金		40,529,899.62	40,977,428.55
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		234,745.59	11,408.87
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		40,764,645.21	40,988,837.42
8. 取得不动产投资支付的现金		1,723,499,000.00	-
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		2,646,231.42	2,706,952.35
经营活动现金流出小计		1,726,145,231.42	2,706,952.35
经营活动产生的现金流量净额		-1,685,380,586.21	38,281,885.07
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		1,723,499,996.81	-
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		1,723,499,996.81	-

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		33,430,002.61	39,408,000.81
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		33,430,002.61	39,408,000.81
筹资活动产生的现金流量净额		1,690,069,994.20	-39,408,000.81
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		4,689,407.99	-1,126,115.74
加：期初现金及现金等价物余额		2,036,679.75	3,162,795.49
五、期末现金及现金等价物余额		6,726,087.74	2,036,679.75

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：国泰海通临港创新智造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 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	200,000,000.00	-	624,000,000.00	-	-	-	6,533,842.96	830,533,842.96
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	200,000,000.00	-	624,000,000.00	-	-	-	6,533,842.96	830,533,842.96
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	388,788,630.00	-	1,334,711,366.81	-	-	-	-75,197,193.50	1,648,302,803.31
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-41,767,190.89	-41,767,190.89
（二）产品持有人申购和赎回	388,788,630.00	-	1,334,711,366.81	-	-	-	-	1,723,499,996.81
其中：产品申购	388,788,630.00	-	1,334,711,366.81	-	-	-	-	1,723,499,996.81
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-33,430,002.61	-33,430,002.61
（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	588,788,630.00	-	1,958,711,366.81	-	-	-	-68,663,350.54	2,478,836,646.27
项 目	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	200,000,000.00	-	624,000,000.00	-	-	-	23,622,389.66	847,622,389.66
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	200,000,000.00	-	624,000,000.00	-	-	-	23,622,389.66	847,622,389.66
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-17,088,546.70	-17,088,546.70
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	22,319,454.11	22,319,454.11
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-39,408,000.81	-39,408,000.81
（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	200,000,000.00	-	624,000,000.00	-	-	-	6,533,842.96	830,533,842.96

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：国泰海通临港创新智造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 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	200,000,000.00	624,000,000.00	-	-439,333.87	823,560,666.13
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	200,000,000.00	624,000,000.00	-	-439,333.87	823,560,666.13
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	388,788,630.00	1,334,711,366.81	-	-76,625,254.34	1,646,874,742.47
（一）综合收益总额	-	-	-	-43,195,251.73	-43,195,251.73
（二）产品持有人申购和赎回	388,788,630.00	1,334,711,366.81	-	-	1,723,499,996.81
其中：产品申购	388,788,630.00	1,334,711,366.81	-	-	1,723,499,996.81
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-33,430,002.61	-33,430,002.61
（四）其他综合收益结转留存收	-	-	-	-	-

益					
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	588,788,630.00	1,958,711,366.81	-	-77,064,588.21	2,470,435,408.60
项 目	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	200,000,000.00	624,000,000.00	-	576,181.39	824,576,181.39
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	200,000,000.00	624,000,000.00	-	576,181.39	824,576,181.39
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-1,015,515.26	-1,015,515.26
（一）综合收益总额	-	-	-	38,392,485.55	38,392,485.55
（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	-	-	-	-39,408,000.81	-39,408,000.81
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	200,000,000.00	624,000,000.00	-	-439,333.87	823,560,666.13

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：

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

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)经中国证监会证监许可[2025]1161号《关于准予国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》,由国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金变更而来。国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资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]1978号《关于准予国泰君安临港创新智造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(以下简称“国泰海通资管”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《国泰君安临港创新智造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43年。根据《国泰君安临港创新智造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4.120元/份。本基金自2022年9月19日至2022年9月20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824,000,000.00元,业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)上会师报字(2022)第9623号予以验证。经向中国证监会备案,《国泰君安临港创新智造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22日正式生效,基金份额总额为200,000,000.00份,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。2025年7月25日,上海国泰君安证券资产管理有限公司变更名称为上海国泰海通证券资产管理有限公司。2025年9月29日,国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金变更为国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金,《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》自基金管理人公告的生效之日起生效,原《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》同日起失效。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,运营管理机构为上海临港奉贤经济发展有限公司、上海临港经济发展(集团)有限公司和上海临港联合发展有限公司。

经上海证券交易所(以下简称“上交所”)自律监管决定书[2022]271核准,本基金88,136,540.00份基金份额(不含有限安排份额)于2022年10月13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,托管在场外,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。

本基金根据基金管理人国泰海通资管于2025年7月29日发布的《关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告》组织基金扩募发售。本基金本次扩募金额为1,723,499,996.81元,业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)师报字(2025)第13893号验资报告予以验证。

经向中国证监会备案,本次扩募后更新的基金合同于2025年8月15日正式生效,扩募募集基金份额数量为388,788,630.00份,其中上海临港控股股份有限公司(以下简称“上海临港控股”)获配份额77,757,726.00份,占本次扩募募集份额总数的比例为20%。2025年8月29日,本基金扩

募份额在上海证券交易所上市交易。本基金扩募后，募集基金份额总数量为 588,788,630.00 份。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《国泰海通临港创新智造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不动产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，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以临港集团或其关联方拥有或推荐的优质产业园不动产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。

本基金首发投资不动产项目的基本信息如下：

本基金首发投资的不动产项目为：(1)上海临樟经济发展有限公司(以下简称“上海临樟”或“首发项目公司”)持有的位于“上海市奉贤区正琅路 19 号”的临港奉贤智造园一期项目；(2)上海临平经济发展有限公司(以下简称“上海临平”或“首发项目公司”)持有的位于“上海市奉贤区新杨公路 1566 号”的临港奉贤智造园三期项目。

上海临樟及上海临平分别是由上海临港奉贤经济发展有限公司(以下简称“临港奉贤”)及上海临港华平经济发展有限公司(以下简称“临港华平”)于 2020 年 10 月 16 日在中华人民共和国上海市注册成立的有限责任公司。上海临樟和上海临平经批准的经营范围为：社会经济咨询服务、园区管理服务、物业管理、非居住房地产租赁、建筑物清洁服务、停车场服务、会议及展览服务、办公设备租赁服务、广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)(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)。

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]5 号《关于对国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金上市及国君资管临港创新智造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 26 日设立国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划，现更名为国泰海通临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划(以下简称“临港 ABS 一期”)，本基金出资 824,000,000.00 元认购其全部份额。临港 ABS 一期的计划管理人为国泰海通资管。根据国泰海通资管(代表临港 ABS 一期)与各首发项目公司原股东分别就各首发项目公司 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》”)，临港 ABS 一期分别自临港奉贤及临港华平取得上海临樟和上海临平 100%股权，股权转让对价合计为 609,313,038.92 元。根据国泰海通资管(代表临港 ABS 一期)分别与各首发项目公司签订的《股东借款协议》，临港 ABS 一期向上海临樟和上海临平提供借款合计 213,772,631.57 元，借款期限均为自 2022 年 9 月 26 日起满 43 年(不含)止。

本基金扩募投资不动产项目的基本信息如下：

本基金扩募投资的不动产项目为：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（以下简称“康桥绿洲”或“扩募项目公司”）持有的位于“上海市浦东新区秀浦路 2555 号”的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25 幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢。

康桥绿洲是由上海临港控股持股 100%的有限责任公司。康桥绿洲经批准的经营范围为：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地成片开发建设、经营管理；物业管理；市政工程；兴办各类新兴产业；项目投资开发；市政基础设施开发投资、综合配套设施开发投资并提供配套信息咨询；非居住房地产租赁。（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）。

国泰海通资管按照国家相关法律、法规和上交所上证 REITs（审）[2025]5 号《关于对国泰君安临港创新智造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及国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》于 2025 年 8 月 19 日设立国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划，现更名为国泰海通临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划（以下简称“临港 ABS 二期”），本基金出资 1,723,499,000.00 元认购其全部份额。临港 ABS 二期的计划管理人为国泰海通资管。根据国泰海通资管（代表临港 ABS 二期）与扩募项目公司原股东就扩募项目公司 100%股权转让事宜签订的《项目公司股权转让协议》，临港 ABS 二期自上海临港控股取得康桥绿洲 100%股权，股权转让对价合计为 1,669,406,204.27 元。根据国泰海通资管（代表临港 ABS 二期）与扩募项目公司签订的《借款协议》、《借款协议（二）》以及《股东借款发放说明函》，临港 ABS 二期向康桥绿洲提供借款 52,592,795.73 元，借款期限为自 2025 年 8 月 28 日起满 37 年（不含）止。

新购入扩募项目公司康桥绿洲已于 2025 年 8 月 20 日取得各所在地市场监督管理部门换发的《营业执照》。基金管理人已于 2025 年 8 月 21 日发布《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2024 年度第一次扩募基础设施项目公司完成权属变更登记的公告》，截至 2025 年 8 月 21 日，新购入扩募项目公司 100%股权已变更登记至计划管理人（代表临港 ABS 二期）名下，有关各方已完成新购入扩募项目公司 100%股权的过户事宜，相关股权变更登记手续已办理完毕。

本基金的原始权益人为临港奉贤、临港华平和上海临港控股。

本基金及其子公司合称“本集团”。

本财务报表由本基金的基金管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司于 2026 年 3 月 30 日批准报出。

11.5.2 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》、《国泰海通临港创新智造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。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2025 年度的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本集团为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2025 年 12 月 31 日，本集团未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本 and 努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收款项，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收款项，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

（iii）终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

（b）金融负债

本集团将不能无条件地避免向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务，确认为金融负债，于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（c）权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

对子公司的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

房屋建筑物及土地使用权的预计使用寿命为不动产权预计使用年限，净残值率为 5%，年折旧率为 2.35%-2.61%。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11.5.4.9 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

11.5.4.10 长期资产减值

投资性房地产、固定资产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。本集团的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.11 递延所得税资产与递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递

延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

11.5.4.12 持有待售

无。

11.5.4.13 公允价值计量

无。

11.5.4.14 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。本集团根据附注 11.5.4.6 所述金融负债和权益工具的定义就实收基金进行会计分类，无论其分类为金融负债亦或是权益工具，本财务报表均将其列示于所有者权益项下。

11.5.4.15 收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

提供租赁服务和其他园区管理服务

本集团对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见附注 11.5.4.17。本集团对外其他提供园区管理服务包括电力扩容服务，在提供电力扩容服务的期间内按向承租人收取的服务费全额确认收入。

对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供园区管理服务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本集团将为获

取园区管理服务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同项下与确认园区管理服务收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。

11.5.4.16 费用

基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

以摊余成本计量的负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.17 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁，本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益。

除符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

11.5.4.18 基金的收益分配政策

（一）本基金收益分配采取现金分红方式；（二）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；

（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。在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

11.5.4.19 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.20 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(a) 商誉减值准备的会计估计

本集团至少每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计（附注 11.5.4.10）。

(b) 所得税和递延所得税

本集团持有的项目公司在上海市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

(c) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本集团本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 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。

11.5.5.3 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。

11.5.6 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，本基金及临港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。

本集团内上海临平、上海临樟及康桥绿洲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，上海临平、上海临樟不动产租赁服务适用一般计税方法，税率9%，应纳税额为当期销项税额抵扣当期准予抵扣进项税额后的余额；康桥绿洲不动产租赁服务适用简易计税方法，税率5%，计税依据为应税收入。

3) 房产税，税率1.2%，税基为房屋原值的70%。

4) 土地使用税，上海临平、上海临樟税率1.5元/平方米，康桥绿洲税率3元/平方米，税基为土地使用面积。

5) 城市维护建设税，税率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。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	140,790,908.57	49,033,638.51
其他货币资金	-	-
小计	140,790,908.57	49,033,638.51
减：减值准备	-	-
合计	140,790,908.57	49,033,638.51

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	140,775,842.09	49,033,414.99
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	15,066.48	223.52
小计	140,790,908.57	49,033,638.51
减：减值准备	-	-
合计	140,790,908.57	49,033,638.51

11.5.7.2 应收账款

11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	20,972,673.97	14,515,433.55
1—2 年	-	-
小计	20,972,673.97	14,515,433.55
减：坏账准备	209,726.74	145,154.33
合计	20,762,947.23	14,370,279.22

11.5.7.2.2 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 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收	20,972,673.97	100	209,726.74	1	20,762,947.23

账款					
其中：应收关联方款项	59,523.81	0.28	595.24	1.00	58,928.57
应收第三方款项	20,913,150.16	99.72	209,131.50	1.00	20,704,018.66
合计	20,972,673.97	100	209,726.74	1	20,762,947.23
类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	14,515,433.55	100	145,154.33	1	14,370,279.22
其中：应收关联方款项	-	-	-	-	-
应收第三方款项	14,515,433.55	100	145,154.33	1	14,370,279.22
合计	14,515,433.55	100	145,154.33	1	14,370,279.22

11.5.7.2.3 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方	59,523.81	595.24	1
第三方	20,913,150.16	209,131.50	1
合计	20,972,673.97	209,726.74	1

11.5.7.2.4 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 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	145,154.33	64,572.41	-	-	-	209,726.74
其中：应收关联方款项	-	595.24	-	-	-	595.24
应收第三方款项	145,154.33	63,977.17	-	-	-	209,131.50

合计	145,154.33	64,572.41	-	-	-	209,726.74
----	------------	-----------	---	---	---	------------

11.5.7.2.5 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	6,742,692.50	32.15	67,426.93	6,675,265.57
租户 2	4,471,100.56	21.32	44,711.01	4,426,389.55
租户 3	2,441,073.62	11.64	24,410.74	2,416,662.88
租户 4	1,620,288.93	7.73	16,202.89	1,604,086.04
租户 5	1,485,779.98	7.08	14,857.80	1,470,922.18
合计	16,760,935.59	79.92	167,609.37	16,593,326.22

11.5.7.3 投资性房地产

11.5.7.3.1 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	730,000,000.00	-	-	730,000,000.00
2. 本期增加金额	1,531,000,000.00	-	-	1,531,000,000.00
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
取得子公司	1,531,000,000.00	-	-	1,531,000,000.00
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	2,261,000,000.00	-	-	2,261,000,000.00
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	38,230,404.15	-	-	38,230,404.15
2. 本期增加金额	31,653,834.69	-	-	31,653,834.69
本期计提	31,653,834.69	-	-	31,653,834.69
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	69,884,238.84	-	-	69,884,238.84
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	2,191,115,761.16	-	-	2,191,115,761.16
2. 期初账面价值	691,769,595.85	-	-	691,769,595.85

11.5.7.4 商誉

11.5.7.4.1 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	
上海临樟、上海临平	185,165,003.04	-	-	185,165,003.04
康桥绿洲	-	333,147,550.74	-	333,147,550.74
合计	185,165,003.04	333,147,550.74	-	518,312,553.78

11.5.7.4.2 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	处置	
上海临樟、上海临平	-	74,230,476.69	-	74,230,476.69
康桥绿洲	-	-	-	-
合计	-	74,230,476.69	-	74,230,476.69

11.5.7.4.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本集团在进行减值测试时，经比较资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额。经比较资产组组合账面价值与可回收金额，于 2025 年 12 月 31 日，针对首发投资的不动产项目上海临樟和上海临平形成的商誉计提减值准备 74,230,476.69 元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例等；扩募投资的不动产项目康桥绿洲形成的商誉，无须计提减值准备。

11.5.7.5 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.5.1 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 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
可抵扣亏损	6,515,051.31	1,628,762.83	7,009,088.99	1,752,272.25
信用减值准备	188,340.76	47,085.19	114,301.85	28,575.46
合计	6,703,392.07	1,675,848.02	7,123,390.84	1,780,847.71

11.5.7.5.2 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 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
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	959,939,841.75	239,984,960.44	372,418,164.48	93,104,541.12
收入按照直线法核算	29,531,726.55	7,382,931.64	16,922,987.54	4,230,746.89
合计	989,471,568.30	247,367,892.08	389,341,152.02	97,335,288.01

11.5.7.5.3 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	1,675,848.02	-	1,780,847.71	-

递延所得税负债	1,675,848.02	245,692,044.06	1,780,847.71	95,554,440.30
---------	--------------	----------------	--------------	---------------

11.5.7.5.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	21,385.98	30,852.48
预计负债	-	-
可抵扣亏损	6,591,843.49	2,693,157.98
合计	6,613,229.47	2,724,010.46

11.5.7.6 其他资产

11.5.7.6.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	-	-
待认证进项税额	52,368.00	21,233.99
合计	52,368.00	21,233.99

11.5.7.7 应付账款

11.5.7.7.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付工程款	752,484.60	475,166.75
应付运营管理费	7,686,521.88	324,634.13
其他	-	20,000.00
合计	8,439,006.48	819,800.88

11.5.7.8 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	3,243,511.25	1,630,429.85
消费税	-	-
企业所得税	6,453,904.20	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	194,391.25	106,196.00
教育费附加	97,544.52	48,912.90
房产税	3,062,177.74	801,687.96
土地使用税	112,349.06	60,969.30
土地增值税	-	-
地方教育费附加	65,029.67	32,608.60

其他	25,370.64	9,867.92
合计	13,254,278.33	2,690,672.53

11.5.7.9 其他负债

11.5.7.9.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
其他应付款	32,087,092.55	7,115,277.87
预收账款	13,894,641.76	789,590.14
待转销项税额	953,031.40	985,159.09
合计	46,934,765.71	8,890,027.10

11.5.7.9.2 预收款项

11.5.7.9.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	13,894,641.76	789,590.14
合计	13,894,641.76	789,590.14

11.5.7.9.3 其他应付款

11.5.7.9.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	31,547,092.55	6,751,277.87
审计费	400,000.00	280,000.00
评估费	140,000.00	84,000.00
其他	-	-
合计	32,087,092.55	7,115,277.87

11.5.7.9.3.2 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
临港奉贤智造园一期各承租人	4,914,687.69	押金保证金
临港奉贤智造园三期各承租人	1,344,549.29	押金保证金
临港漕河泾康桥园区各承租人	23,066,852.76	押金保证金
合计	29,326,089.74	-

11.5.7.10 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	200,000,000.00	200,000,000.00
本期认购	388,788,630.00	388,788,630.00
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	588,788,630.00	588,788,630.00

注：本基金于 2025 年 8 月 14 日扩募募集不包括认购资金利息共募集 1,723,499,996.81 元，基金份额总额为 388,788,630.00 基金份额，计入资本溢价 1,334,711,366.81 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。

11.5.7.11 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	624,000,000.00	1,334,711,366.81	-	1,958,711,366.81
其他资本公积	-	-	-	-
合计	624,000,000.00	1,334,711,366.81	-	1,958,711,366.81

11.5.7.12 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	6,533,842.96	-	6,533,842.96
本期利润	-41,767,190.89	-	-41,767,190.89
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	-33,430,002.61	-	-33,430,002.61
本期末	-68,663,350.54	-	-68,663,350.54

11.5.7.13 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 12 月 31 日				上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日		
	上海临平	上海临樟	康桥绿洲	合计	上海临平	上海临樟	合计
营业收入	-	-	-	-	-	-	-
其他业务	-	-	7,896.24	7,896.24	-	-	-

收入							
物业 租 赁 收 入	29,797,933 .55	13,999,966 .66	35,703,475 .79	79,501,376 .00	28,509,329 .73	16,448,188 .66	44,957,518 .39
合 计	29,797,933 .55	13,999,966 .66	35,711,372 .03	79,509,272 .24	28,509,329 .73	16,448,188 .66	44,957,518 .39
营 业 成 本	-	-	-	-	-	-	-
租 赁 及 物 业 成 本	11,922,129 .58	7,152,789. 86	21,615,470 .75	40,690,390 .19	12,587,168 .73	7,699,633. 88	20,286,802 .61
其 他 业 务 成 本	-	-	-	-	-	-	-
合 计	11,922,129 .58	7,152,789. 86	21,615,470 .75	40,690,390 .19	12,587,168 .73	7,699,633. 88	20,286,802 .61

11.5.7.14 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
增值税	1,995,353.12	1,233,726.18
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	465,883.16	281,517.17
教育费附加	255,585.69	154,105.61
房产税	6,536,720.66	3,206,751.84
土地使用税	319,565.66	243,877.20

土地增值税	-	-
地方教育费附加	170,390.42	102,737.07
印花税	923,323.11	49,934.11
其他	-	-
合计	10,666,821.82	5,272,649.18

11.5.7.15 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	-	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	74,230,476.69	-
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	74,230,476.69	-

11.5.7.16 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
审计费	400,000.00	280,000.00
信息披露费	120,000.00	120,000.00
评估费	140,000.00	84,000.00
律师费	50,000.00	-
挂牌登记费	103,409.94	-
验资费	4,000.00	-
合计	817,409.94	484,000.00

11.5.7.17 所得税费用

11.5.7.17.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
----	--	--

当期所得税费用	-3,510,696.27	-
递延所得税费用	-4,647,011.94	-5,020,767.58
合计	-8,157,708.21	-5,020,767.58

11.5.7.17.2 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 12 月 31 日
利润总额	-49,924,899.10
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	-9,267,302.03
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
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	1,109,593.82
合计	-8,157,708.21

11.5.7.18 现金流量表附注

11.5.7.18.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
收到租赁保证金	1,944,183.01	367,230.81
其他	208,595.68	81,262.57
合计	2,152,778.69	448,493.38

11.5.7.18.2 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
退还租赁保证金	500,603.44	-
支付印花税	854,735.97	-
支付运营管理费	2,037,457.13	-
支付中介机构服务费	2,799,874.36	2,706,952.35
其他	61,956.00	28.00
合计	6,254,626.90	2,706,980.35

11.5.7.18.3 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
偿还关联方往来款	19,097,306.66	-
合计	19,097,306.66	-

11.5.7.19 现金流量表补充资料

11.5.7.19.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-41,767,190.89	22,319,454.11
加：信用减值损失	27,523.26	16,772.17
资产减值损失	74,230,476.69	-
固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	31,653,834.69	16,898,946.76
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	213,900.12	450,120.04
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）	9,262.29	-793,369.97
递延所得税负债增加（减少以 “-”号填列）	-4,656,274.23	-4,227,397.61
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）	4,393,590.27	-1,645,720.71
经营性应付项目的增加（减少以	12,549,959.46	-1,157,300.52

“-”号填列)		
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	76,655,081.66	31,861,504.27
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	140,775,842.09	49,033,414.99
减：现金的期初余额	49,033,414.99	56,579,911.53
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	91,742,427.10	-7,546,496.54

11.5.7.19.2 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	140,775,842.09	49,033,414.99
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	140,775,842.09	49,033,414.99
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	140,775,842.09	49,033,414.99
其中：基金或集团内子公司使用受限 的现金及现金等价物	-	-

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被 购 买 方	股权取得 时点	股权购买成本	股权 取得 比例 (%)	股 权 取 得 方 式	购买日	购买 日 确 定 依 据	购买日至年末 被购买方的收 入	购买日至年 末被购买方 的净利润
康	2025-08-1	1,669,406,204.2	100	收	2025-08-1	控	35,711,372.0	-749,714.6

桥 绿 洲	9	7		购	9	制 权 发 生 变 更	3	1
合 计	—	1, 669, 406, 204. 2 7	100	—	—	—	35, 711, 372. 0 3	—

注：购买日至年末被购买方的净利润未包含投资性房地产公允价值变动损益金额。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项目	康桥绿洲
合并成本	
现金	1, 669, 406, 204. 27
转移非现金资产的公允价值	—
发生或承担负债的公允价值	—
或有对价的公允价值	—
其他	—
合并成本合计	1, 669, 406, 204. 27
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1, 336, 258, 653. 53
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	333, 147, 550. 74

11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

本集团采用资产基础法确定各项目公司所有可辨认资产和负债于购买日的公允价值。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

本集团收购项目公司 100%股权的现金对价以深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对不动产资产出具的编号为粤戴德梁行 F/BJD2/2508/1155/MW/KW 的估价报告所确定的评估值为依据确定。本次交易对价为 1,669,406,204.27 元，根据评估结果调整后的扩募项目公司可辨认净资产公允价值为 1,336,258,653.53 元，差额确认为扩募项目公司相关的商誉。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	康桥绿洲	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,555,442,940.12	919,875,374.10
货币资金	13,520,862.17	13,520,862.17
应收账款	10,859,758.50	10,859,758.50
投资性房地产	1,531,000,000.00	895,432,433.98
固定资产	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00
长期待摊费用	53,057.16	53,057.16
递延所得税资产	9,262.29	9,262.29
负债：	219,184,286.59	60,292,395.09
应付账款	3,622,781.29	3,622,781.29
长期借款	0.00	0.00
递延所得税负债	154,793,877.99	0.00
应交税费	11,269,635.49	7,171,621.98
其他负债	49,497,991.82	49,497,991.82
净资产	1,336,258,653.53	859,582,979.01
取得的净资产	1,336,258,653.53	859,582,979.01

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”)于 2025 年 8 月 27 日出具的资产评估报告，于购买日，扩募项目公司持有的投资性房地产公允价值采用收益法确定。除投资性房地产、应交税费和递延所得税负债外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	取得
-------	-------	-----	------	---------	----

				直接	间接	方式
临港 ABS 一期	上海	上海	资产支持专项计划	100	-	出资设立
临港 ABS 二期	上海	上海	资产支持专项计划	100	-	出资设立
上海临樟	上海	上海	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并
上海临平	上海	上海	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并
康桥绿洲	上海	上海	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并

11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.10.1 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。

11.5.10.2 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。

11.5.10.3 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。

11.5.11 关联方关系

11.5.11.1 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。

11.5.11.2 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
上海临港奉贤经济发展有限公司(以下简称“上海临港奉贤经济发展”)	运营管理机构、原始权益人、持有本基金 10%以上基金份额的法人
上海临港经济发展(集团)有限公司(以下简称“上海临港经济发展(集团)”)	运营管理机构、运营管理机构控股股东、原始权益人控股股东
上海临港奉贤企业服务有限公司(以下简称“上海临港奉贤企业服务”)	运营管理机构 100%控股子公司
上海临港控股股份有限公司(以下简称“上海临港控股”)	持有本基金 10%以上基金份额的法人、原始权益人
上海临港园金投资有限公司(以下简称“上海临港园金投资”)	受运营管理机构最终控制人控制的公司
上海交大临港智能制造创新科技有限公司(以下简称“上海交大临港智能”)	受运营管理机构最终控制人控制的公司
上海临港联合发展有限公司(以下简称“临港联合”)	运营管理机构、原始权益人 100%控股子公司

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。

11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.12.1 关联采购与销售情况

11.5.12.1.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
临港联合	运营管理费	6,761,353.67	-
上海临港奉贤经济发展	运营管理费	1,729,477.56	1,541,774.10
上海临港奉贤经济发展	绩效管理费	-46,966.34	231,285.58
临港联合	绩效管理费	-75,853.88	-
合计	—	8,368,011.01	1,773,059.68

注：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收入的现金流入，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，且前述现金流入不考虑直线摊销的影响)82,148,269.13 元，2025 年 8 月 18 日前按 3.5%的比例计提对应期间的基础运营管理费，2025 年

8 月 18 日后按 4.0%的比例计提对应期间的基础运营管理费，税后运营管理费金额 8,490,831.23 元；2025 年 8 月 18 日前，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。2025 年 8 月 18 日后，绩效运营管理费=（该资产运营收入回收期对应物业资产实现的运营净收益-该资产运营收入回收期对应物业资产的运营净收益目标金额）×R。R 的取值具体可参考基金合同的相关约定。2025 年绩效运营管理费为-122,820.22 元（2024 年：231,285.58 元）。

11.5.12.2 关联租赁情况

11.5.12.2.1 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
上海临港奉贤企业服务	房屋租赁收入	3,351,294.78	1,485,826.99
上海临港经济发展(集团)	房屋租赁收入	0.00	1,506,312.96
上海交大临港智能	房屋租赁收入	2,124,703.12	2,172,199.32
临港联合	房屋租赁收入	1,753,712.24	-
合计	—	7,229,710.14	5,164,339.27

11.5.12.3 关联方报酬

11.5.12.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	3,429,523.38	1,943,253.14
其中：固定管理费	3,429,523.38	1,943,253.14
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	6,060.46	1,903.74

注：当期发生的基金应支付的管理费=固定管理费+浮动管理费；

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（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和），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（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

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。

11.5.12.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	298,219.44	168,978.28

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（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）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（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

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。

11.5.12.4 各关联方投资本基金的情况

11.5.12.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
基金合同生效日(2022 年 09 月 22 日) 持有的基金份额	-	-
期初持有的基金份额	-	-
期间申购/买入总份额	21,966,557.00	-
期间因拆分变动份额	-	-
减：期间赎回/卖出总份额	-	-
期末持有的基金份额	21,966,557.00	-
期末持有的基金份额占基金总份额 比例（%）	3.73	-

11.5.12.4.2 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 12 月 31 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
国泰 海通 证券 股份 有限 公司	7,064,664.00	3.53%	18,204,461.00	-	6,073,848.00	19,195,277.00	3.26%
上海 临港 奉贤 经济 发展 有限 公司	40,000,000.00	20.00%	-	-	-	40,000,000.00	6.79%
上海 临港 园金 投资 有限 公司	9,518,221.00	4.76%	1,347,112.00	-	-	10,865,333.00	1.85%
上海 临港 控股 股份 有限 公司	-	-	77,757,726.00	-	-	77,757,726.00	13.21%
合计	56,582,885.00	28.29%	97,309,299.00	-	6,073,848.00	147,818,336.00	25.11%
上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 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

				额			
国泰海通证券股份有限公司	6,135,957.00	3.07%	10,526,657.00	—	9,597,950.00	7,064,664.00	3.53%
上海临港奉贤经济发展有限公司	40,000,000.00	20.00%	—	—	—	40,000,000.00	20.00%
上海临港园金投资有限公司	3,684,244.00	1.84%	5,833,977.00	—	—	9,518,221.00	4.76%
合计	49,820,201.00	24.91%	16,360,634.00	—	9,597,950.00	56,582,885.00	28.29%

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。

11.5.12.5 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 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国银行	140,790,908.57	516,486.91	49,033,638.51	432,388.95
合计	140,790,908.57	516,486.91	49,033,638.51	432,388.95

11.5.12.6 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.12.7 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。

11.5.13 关联方应收应付款项

11.5.13.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31	上年度末 2024 年 12 月 31
------	-------	--------------------	---------------------

		日	日
基金管理费	国泰海通资管	3,429,523.38	1,943,253.14
运营管理费	上海临港奉贤经济发展	925,168.21	324,634.13
基金托管费	中国银行	298,219.44	168,978.28
押金及保证金	上海临港奉贤企业服务	849,584.94	363,202.34
押金及保证金	上海交大临港智能	189,719.34	189,719.34
预收房租	上海临港奉贤企业服务	629,504.59	0.00
预收房租	上海临港经济发展(集团)	0.00	512,242.23
运营管理费	临港联合	6,761,353.67	-
合计	—	13,083,073.57	3,502,029.46

11.5.14 收益分配情况

11.5.14.1 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	1.6715	33,430,002.61	99.99	1、分配2024年度收益。2、除息日2025年4月25日(场内)、2025年4月24日(场外)。
合计				33,430,002.61	99.99	-

11.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.15 金融工具风险及管理

11.5.15.1 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 12 月 31 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)。

11.5.15.2 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。

11.5.15.3 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 12 月 31 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 12 月 31 日，本集团未持权益工具投资，因此无重大其他价格风险 (2024 年 12 月 31 日：无)。

11.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

- (a) 本基金合并报表层面对不动产项目资产采用成本法进行后续计量。
- (b) 对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对项目公司投资性房地产的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，项目公司投资性房地产的市场价值为 2,214,000,000.00 元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例等；本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.17 个别财务报表重要项目的说明

11.5.17.1 货币资金

11.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	6,726,807.03	2,036,897.55
其他货币资金	-	-
小计	6,726,807.03	2,036,897.55
减：减值准备	-	-
合计	6,726,807.03	2,036,897.55

11.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	6,726,087.74	2,036,679.75
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	719.29	217.80
小计	6,726,807.03	2,036,897.55
减：减值准备	-	-
合计	6,726,807.03	2,036,897.55

11.5.17.2 长期股权投资

11.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
--	----------------------	-----------------------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,547,499,000.00	79,522,655.61	2,467,976,344.39	824,000,000.00	—	824,000,000.00
合计	2,547,499,000.00	79,522,655.61	2,467,976,344.39	824,000,000.00	—	824,000,000.00

11.5.17.2.2 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
临港ABS一期	824,000,000.00	—	—	824,000,000.00	79,522,655.61	79,522,655.61
临港ABS二期	—	1,723,499,000.00	—	1,723,499,000.00	—	—
合计	824,000,000.00	1,723,499,000.00	—	2,547,499,000.00	79,522,655.61	79,522,655.61

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

根据 2026 年 1 月 28 日披露的《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于更换存续期评估机构的公告》，考虑本基金业务发展和未来评估需要，基于审慎原则，基金管理人经履行适当内部程序后，本基金自 2025 年度评估期起将本基金评估机构更换为深圳市戴德梁行土地

房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），对本基金持有的不动产项目进行评估并出具评估报告。

本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，不动产资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对本基金截至 2025 年 12 月 31 日持有的不动产资产出具编号为粤戴德梁行 F/BJD/2603/1027/MW/JL 的《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》，本基金持有的全部不动产项目均为产业园项目，总建筑面积为 296,049.49 平方米的房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 2,214,000,000 元（大写人民币贰拾贰亿壹仟肆佰万元整）。

评估报告摘要如下：

评估委托方：上海国泰海通证券资产管理有限公司

评估目的：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不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号—年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号—存续业务》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露不动产基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司持有的位于中国上海市奉贤区正琅路 19 号「临港奉贤智造园一期」产业园项目，产证证载建筑面积 40,799.07 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 245,000,000 元，折合单价 6,005 元/平方米。

项目二：项目公司持有的位于中国上海市奉贤区新杨公路 1566 号「临港奉贤智造园三期」产业园项目，产证证载建筑面积 72,899.97 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 459,000,000 元，折合单价 6,296 元/平方米。

项目三：项目公司上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的位于中国上海市浦东新区秀浦路 2555 号「康桥项目」部分产业园项目，产证证载建筑面积 182,350.45 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,510,000,000 元，折合单价 8,281 元/平方米

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

临港奉贤智造园一期和临港奉贤智造园三期较 2024 年重要评估参数相比，本次调整降低了长期增长率、预测期内增长率、折现率和市场租金。鉴于宏观经济形势的变化和对未来市场供求关系的影响，长期增长率由 2.50%调整为 2.00%，调低 0.5%；另外，由于 10 年国债收益率下降明显，无风险报酬率下降，所以将折现率由 7.75%调整为 7.25%，调低 0.5%。同时，结合周边市场租赁成交情况和租金增长承压的趋势，市场租金从 35.28（不含税，元/月/m²，下同）调整为 33.5，同时预测期内市场租金增长率从 3-5%调整为 3-4%。

康桥项目较以 2025 年 8 月 18 日为基准日的交割评估重要评估参数相比，结合周边市场租赁成交情况，普通零散租户研发用房市场租金从 88.87 调整为 86.46；整栋整租租户 B 研发用房从 75.54 调整为 73.49；首层配套商业用房从 108.50 调整为 103.46；二层配套商业用房从 75.95 调整为 72.42。基于整栋整租租户 A 的租赁合同约定，整栋整租租户 A 从 59.96 调整为 66.05。

基于前述的参数调整，临港奉贤智造园一期和临港奉贤智造园三期于估价时点 2025 年 12 月 31 日采用现金流折现法测算的资产估值合计为 7.04 亿元，较上一年（估价时点 2024 年 12 月 31 日）的估值下降 4.35%。康桥项目于估价时点 2025 年 12 月 31 日采用现金流折现法测算的资产估值为 15.1 亿元，较交割评估（估值时点 2025 年 8 月 18 日）的估值下降 1.37%。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

临港奉贤智造园一期采用成本法校验总值 238,000,000 元，折合建筑面积单价 5,833 元/平方米；临港奉贤智造园三期采用成本法校验总值 401,000,000 元，折合建筑面积单价 5,501 元/平方米；康桥项目采用比较法校验总值 1,766,000,000，折合建筑面积单价 9,685 元/平方米。

综上所述，估价对象估值总价为 22.14 亿，采用成本法、比较法校验测算总价为 24.05 亿，结果差异在 20%之内，综上本次估价结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值（万元）	预测数（万元）	完成度（%）	实际值（万元）	预测数（万元）	完成度（%）
1	临港奉贤智造园一期	1,509.22	1,510.70	99.90	1,301.57	1,311.11	99.27
2	临港奉贤智造园三期	2,926.18	3,013.02	97.12	2,525.07	2,621.72	96.31
3	康桥项目	3,872.21	3,953.47	97.94	2,936.23	3,049.67	96.28
合计		8,307.61	8,477.19	98.00	6,762.87	6,982.50	96.85

注：1、临港奉贤智造园一期、三期项目本期营业收入和运营净收益的预测数采用 2024 年年度评估报告数，计算期间为自 2025 年全年。

2、康桥项目本期营业收入和运营净收益的预测数采用以 2025 年 8 月 18 日为基准日的交割评估报告数，计算期间为自 2025 年 8 月 19 日（交割日）至 2025 年 12 月 31 日。

3、实际值采用 2025 年经审计的项目公司财务数据，并将营业收入确认方法由直线法调整为合同法，并考虑收缴因素。

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

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额(份)	占总份额比例 (%)
9,512	61,899.56	584,696,940.00	99.31	4,091,690.00	0.69
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额(份)	占总份额比例 (%)
11,145	17,945.27	195,988,932.00	97.99	4,011,068.00	2.01

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	上海临港园金投资有限公司	10,865,333.00	1.85
2	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	9,190,222.00	1.56

3	国泰海通证券股份有限公司	8,298,577.00	1.41
4	中国国际金融股份有限公司	6,337,207.00	1.08
5	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	5,534,545.00	0.94
6	首创证券股份有限公司	5,365,867.00	0.91
7	招商证券股份有限公司	5,192,603.00	0.88
8	中信证券股份有限公司	5,000,000.00	0.85
9	利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全保险	4,980,934.00	0.85
10	广东粤财信托有限公司—粤财信托·工信聚鑫4号集合资金信托计划	4,560,243.00	0.77
合计		65,325,531.00	11.09
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	上海合晟资产管理股份有限公司—合晟同晖7号私募证券投资基金	19,754,318.00	9.88
2	上海临港园金投资有限公司	9,518,221.00	4.76
3	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	6,367,091.00	3.18
4	中国国际金融股份有限公司	6,264,000.00	3.13
5	中信证券股份有限公司	5,000,000.00	2.50
6	中再资管—招商银行—中再资产—基建强国REITs主题资产管理产品	4,920,489.00	2.46
7	华夏基金—国民养老保险股份有限公司—商业养老金产品—华夏基金国民养老4号单一资产管理计划	4,637,702.00	2.32
8	新华人寿保险股份有限公司—新华人寿卓越优选专属商业养老保险（稳健回报型）	4,432,300.00	2.22
9	华金证券—国任财产保	3,860,047.00	1.93

	险股份有限公司－华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划		
10	上海金锳私募基金管理有限公司－金锳诚意精心 2 号证券投资私募基金	3,855,257.00	1.93
合计		68,609,425.00	34.30

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海临港控股股份有限公司	77,757,726.00	13.21
2	上海临港奉贤经济发展有限公司	40,000,000.00	6.79
3	申能财产保险股份有限公司－自有资金	23,055,166.00	3.92
4	申万宏源证券有限公司	23,055,166.00	3.92
5	中国人寿保险股份有限公司－寿险分红公募 REITs 产品国寿投	23,055,166.00	3.92
6	上海国泰海通证券资产管理有限公司	21,966,557.00	3.73
7	东方证券股份有限公司	15,790,660.00	2.68
8	上海国际集团资产管理有限公司	13,840,876.00	2.35
9	上海盛石资本管理有限公司－上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	13,840,876.00	2.35
10	中信证券股份有限公司	11,279,043.00	1.92
合计		263,641,236.00	44.78
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	上海临港奉贤经济发展有限公司	40,000,000.00	20.00
合计		40,000,000.00	20.00

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
----	-----------	----------------

基金管理人所有从业人员持有 本不动产基金	143.00	0.0000
-------------------------	--------	--------

§ 14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2022 年 09 月 22 日）基金份额总额	200,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	200,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	388,788,630.00
本报告期末不动产基金份额总额	588,788,630.00

注：本报告期不动产基金份额变动情况为本基金扩募份额。

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本基金已召开基金份额持有人大会表决通过了关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目及相应调整运营管理等事项的议案以及国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募引入战略投资者的议案，大会决议自表决通过之日起生效。详见管理人于 2025 年 7 月 29 日发布的《上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告》。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

1、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。

2025 年 9 月 30 日，本基金管理人发布了《关于上海国泰海通证券资产管理有限公司监事变更的公告》，根据《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、公司章程（2025 年 7 月修订）规定，公司不再设职工监事，原公司第二届第二次职工代表大会选举产生的职工监事王红莲不再任职公司职工监事。

2025 年 10 月 14 日，本基金管理人发布了《关于上海国泰海通证券资产管理有限公司监事变更的公告》，根据公司章程规定，经公司股东国泰海通证券股份有限公司研究决定，董博阳同志不再担任公司监事职务。

2025 年 12 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基金行业高级管理人员变更公告》，左秀海同志担任公司副总裁，生效日期为 2025 年 12 月 24 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。

15.3 不动产基金投资策略的改变

无。

15.4 为不动产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。报告期内应支付给会计师事务所的报酬为 40 万元，目前事务所已提供审计服务的连续年限为 2024 年 11 月 5 日至今。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

根据 2026 年 1 月 28 日披露的《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于更换存续期评估机构的公告》，考虑本基金业务发展和未来评估需要，基于审慎原则，基金管理人经履行适当内部程序后，本基金自 2025 年度评估期起将本基金评估机构更换为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，对本基金持有的不动产项目进行评估并出具评估报告。本报告期内基金管理人于 2026 年 1 月 26 日改聘为该评估机构。报告期内应支付给评估机构的报酬为 140,000.00 元。

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

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。

报告期内，项目公司涉及的诉讼情况如下：

上海临平经济发展有限公司于 2025 年 1 月向上海市奉贤区人民法院提起诉讼，申请追缴承租方上海金矢机器人科技有限公司（以下简称“金矢公司”）解约违约金、免租期补偿金等费用，该诉讼于本报告期内作出一审判决。奉贤区法院于 2025 年 6 月作出案件一审判决，判令金矢公司向临平公司偿付解约违约金、免租期补偿金等共计 763,715.12 元。一审判决后，被告向上海市第一中级人民法院提起二审上诉，上海市第一中级人民法院于 2025 年 9 月作出案件二审判决，驳回被告上诉，维持一审原判。二审案件受理费 11,897 元，由上诉人上海金矢机器人科技有限公司负担。金矢公司已于 2025 年 10 月按照上述判决结果支付判决赔偿款。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安临港创新智造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、上海证券报	2025-01-11
2	国泰君安临港创新智造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、上交所	2025-01-22
3	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、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-01-22
4	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金简式权益变动报告书	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-02-17
5	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-03-21
6	国泰君安临港创新智造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、上交所	2025-03-21
7	国泰君安临港创新智造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、上交所	2025-03-21
8	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
9	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2024 年年度报告提示性公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2025-03-31
10	国泰君安临港创新智造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、上交所	2025-03-31
11	关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2024 年年度投资者交流会的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2025-04-02
12	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-04-18

13	国泰君安临港创新智造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
14	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
15	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
16	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
17	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金提交上海证券交易所反馈意见答复的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-05-08
18	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于投资者交流活动的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-05-14
19	关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金收到中国证监会关于基金变更注册批复以及上海证券交易所关于变更申请无异议函的公告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-05-31
20	关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金收到中国证监会关于基金变更注册批复以及上海证券交易所关于变更申请无异议函的公告	上海证券报	2025-06-03
21	关于举办国泰君安临港创新智造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	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-06-13
22	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于以通讯方式召开国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-06-28
23	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入	证监会指定网站、上交所	2025-06-28

	基础设施项目招募说明书（草案）		
24	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）	证监会指定网站、上交所	2025-06-28
25	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）	证监会指定网站、上交所	2025-06-28
26	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于以通讯方式召开国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的第一次提示性公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-06-30
27	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于以通讯方式召开国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的第二次提示性公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-07-01
28	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 2 季度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-07-19
29	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2025 年 2 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	2025-07-19
30	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	证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-07-25
31	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	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2025-07-26
32	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于停牌的提示性公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-07-28
33	关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-07-29
34	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-07-29
35	国泰君安临港创新智造产业园	证监会指定网站、上交所、公司	2025-07-29

	封闭式基础设施证券投资基金基金合同	官网	
36	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-07-29
37	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金产品资料概要	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-07-29
38	关于上海国泰海通证券资产管理有限公司管理人官网地址变更的公告	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	2025-08-09
39	关于代为履行国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理职责情况的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-08-11
40	北京市汉坤律师事务所上海分所关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目战略配售专项核查法律意见书	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-08-16
41	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募引入战略投资者专项核查报告	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-08-16
42	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金定向扩募发行情况报告书	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-08-16
43	国泰君安临港创新智造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、上交所、公司官网	2025-08-16
44	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同更新公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-08-16
45	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募份额限售公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-08-19
46	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2024 年度第一次扩募基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-08-21

47	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目交易实施情况报告书	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-08-22
48	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第一次扩募之扩募份额上市交易公告书	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-08-26
49	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募之扩募份额上市交易公告书提示性公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-08-26
50	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于吸收合并事项通知债权人的公告	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	2025-08-27
51	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2025 年中期报告提示性公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2025-08-29
52	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-08-29
53	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目交割审计及交割评估情况的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-08-29
54	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募之扩募份额上市交易提示性公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-08-29
55	关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年中期业绩说明会的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-09-02
56	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司交易安排的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-09-13
57	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-09-19

	基础设施项目招募说明书（更新）（2025 年第 1 号）		
58	国泰君安临港创新智造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、上交所、公司官网	2025-09-19
59	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于旗下基金更名事宜的公告	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	2025-09-26
60	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-09-29
61	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-09-29
62	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（更新）（2025 年第 2 号）	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-09-29
63	国泰海通临港创新智造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、上交所、公司官网	2025-09-29
64	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金变更基金名称、场内扩位简称的公告	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-09-29
65	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-10-16
66	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（更新）（2025 年第 3 号）	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-10-17
67	国泰海通临港创新智造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、上交所、公司官网	2025-10-17
68	关于上海国泰海通证券资产管理有限公司监事变更的公告	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	2025-10-14
69	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 3 季度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-10-28

70	上海国泰海通证券资产管理有限公司旗下基金 2025 年 3 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	2025-10-28
71	国泰海通临港创新智造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动情况的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-11-06
72	上海国泰海通证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-12-25
73	在本报告期内刊登的其他公告	-	-

§ 16 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。

§ 17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

- 1、关于准予国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复；
- 2、《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4、《国泰海通临港创新智造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。

17.2 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>。

17.3 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

2026 年 03 月 31 日