

国泰海通东久新经济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	8
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	14
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	14
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	14
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 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	15
§ 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	21
4.3 不动产项目运营相关财务信息	34
4.4 项目公司经营现金流	42
4.5 项目公司对外借入款项情况	43
4.6 不动产项目投资情况	43
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	44
4.8 不动产项目相关保险的情况	44
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	45
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	47
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	47
5.2 投资组合报告附注	47
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	48
§ 6 回收资金使用情况	48
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	48
§ 7 管理人报告	49
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	49
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	53
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	55

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况.....	56
§ 8 运营管理机构报告.....	57
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况.....	57
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况.....	57
§ 9 其他业务参与人履职报告.....	58
9.1 托管人报告.....	58
9.2 资产支持证券管理人报告.....	59
9.3 其他专业机构报告.....	60
9.4 原始权益人报告.....	60
§ 10 审计报告.....	61
10.1 审计报告基本信息.....	61
10.2 审计报告的基本内容.....	61
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.....	63
§ 11 年度财务报告.....	63
11.1 资产负债表.....	63
11.2 利润表.....	66
11.3 现金流量表.....	68
11.4 所有者权益变动表.....	72
11.5 报表附注.....	77
§ 12 评估报告.....	117
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明.....	117
12.2 评估报告摘要.....	117
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明.....	118
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果.....	120
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.....	120
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.....	120
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.....	121
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明.....	121
§ 13 基金份额持有人信息.....	121
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构.....	121
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人.....	121
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人.....	123
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.....	123
§ 14 不动产基金份额变动情况.....	123
§ 15 重大事件揭示.....	124
15.1 基金份额持有人大会决议.....	124
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.....	124
15.3 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况.....	124
15.4 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况.....	125
15.5 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、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.....	125
15.6 其他重大事件.....	125

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	131
§ 17 备查文件目录	131
17.1 备查文件目录	131
17.2 存放地点	132
17.3 查阅方式	132

§ 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	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	国泰海通东久新经济 REIT
场内简称	东久 REIT
基金代码	508088
交易代码	508088
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 09 月 23 日
基金管理人	上海国泰海通证券资产管理有限公司
基金托管人	中国银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	619,262,981.00 份
基金合同存续期	本基金存续期为原《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》生效后 47 年。
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2022 年 10 月 14 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额,并取得基础设施项目完全所有权或经营权利;基础设施资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。通过积极的投资管理和运营管理,力争提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值,力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
投资策略	基金合同生效后,本基金初始设立时的 100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划,通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权,以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权。前述项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本基金招募说明书。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额,以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动,因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征,本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金,低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金收益分配采取现金分红方式;本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金

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

注：国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金由国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金变更而来。国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金经中国证监会注册募集。《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》自 2022 年 9 月 23 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金变更为国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金，《国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》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：东久（金山）智造园

项目公司名称	上海华新建设有限公司
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	上海市金山区

不动产项目名称：东久（昆山）智造园

项目公司名称	昆山华普瑞实业有限公司
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	江苏省昆山市

不动产项目名称：东久（无锡）智造园

项目公司名称	无锡奥迈特实业有限公司
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	江苏省无锡市新吴区

不动产项目名称：东久（常州）智造园

项目公司名称	常州麦里奇实业有限公司
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	江苏省常州市新北区

不动产项目名称：东久（南通）智造园

项目公司名称	南通弗洛达实业有限公司
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	江苏省南通市通州区

不动产项目名称：东久（重庆）智造园一期

项目公司名称	重庆迪梦捷实业有限公司
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	重庆市两江新区

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	2025-11-24	定向扩募	427, 199, 997. 92	已完成扩募

注：第 1 次扩募份额上市时间为 2025 年 12 月 26 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	东久（上海）投资管理咨询有限公司
信息披露事务负责人	姓名	吕巍	陈名
	职务	上海国泰海通证券资产管理有限公司合规总监、督察长、首席风险官	东久（上海）投资管理咨询有限公司首席投资官
	联系方式	021-38676022	021-56069666
注册地址		上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层	上海市奉贤区青村镇奉村路 458 号 1 幢 336 室
办公地址		上海市黄浦区中山南路 888 号 B 栋 2-6 层及 8 层	上海市闵行区宜山路 1999 号科技绿洲三期 23 栋 10 楼
邮政编码		200011	200233
法定代表人		陶耿	林莹

2.5 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	《证券时报》
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	105,842,385.03	111,484,842.84	109,473,307.42
本期净利润	-57,030,105.04	51,183,576.46	42,203,446.90
本期经营活动产生的现金流量净额	75,102,952.02	77,941,021.07	94,664,283.55
本期现金流分派率（%）	3.26	4.59	5.01
年化现金流分派率（%）	3.26	4.59	5.01
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	2,467,109,415.77	1,744,089,285.26	1,734,226,600.86
期末不动产基金净资产	1,815,365,901.01	1,522,876,024.00	1,508,692,429.80
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	135.90	114.53	114.95

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、 报告期净利润金额为负数的主要原因为本年确认商誉减值损失 99,817,805.59 元等，该事项不影响可供分配金额。

3、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值，年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。报告期末、2024 年末及 2023 年末基金市值分别为 23.129 亿元、16.94 亿元和 16.075 亿元。

4、本报告期本期现金流分派率和年化现金流分派率较低，主要原因为本次扩募不动产项目于 2025 年 11 月 26 日(交割日)起纳入基金合并范围。根据前述现金流分派率计算公式，下一完整年度会恢复至正常水平。

5、本期期末不动产基金总资产与净资产的比例较高，主要是由于期末余额包括扩募形成应付股权转让款 384,439,167.48 元，截至本报告出具日，该股权支付款已完成支付。

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	2.9315	3.0458	3.0174

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	75,401,325.08	0.1218	—
2024 年	77,682,738.51	0.1554	单位可供分配金额使用本报告期末份额计算
2023 年	80,591,425.90	0.1612	—
2022 年	25,873,564.25	0.0517	—

注：上述金额仅供了解本基金期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑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	77,680,015.87	0.1554	2024 年度第一次分红 (收益分配基准日 2024 年 12 月 31 日)
2024 年	36,999,982.26	0.0740	2023 年度第二次分红 (收益分配基准日 2023 年 12 月 31 日)
2023 年	69,390,005.34	0.1388	其中 43,520,003.15 元为 2023 年度第一次分红 (收益分配基准日 2023 年 6 月 30 日); 25,870,002.19 元为 2022 年度第一次分红 (收益分配基准日 2022 年 12 月 31 日)
2022 年	0	0	-

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	-57,030,105.04	-
本期折旧和摊销	31,829,024.69	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-9,312,864.84	-
本期息税折旧及摊销前利润	-34,513,945.19	-
调增项		
1. 使用以前期间预留的费用	20,116,492.51	注 1
2. 资产减值损失	107,575,042.76	注 2
3. 不动产基金发行份额募集的资金	427,199,997.92	-
调减项		
1. 应收和应付项目的变动项	-18,190,309.97	-
2. 未来合理的相关支出预留	-20,217,477.67	注 3
3. 拟收购不动产项目所支付的现金净额	-338,708,834.35	注 4
4. 偿还债务支付的现金	-67,859,640.93	-
本期可供分配金额	75,401,325.08	-

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

2. 本期“资产减值损失”为计提商誉减值准备 99,817,805.59 元和投资性房地产减值准备 7,757,237.17 元，该科目不影响可供分配金额，故在计算本期可供分配金额调整项中加回。

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

4. 拟收购不动产项目所支付的现金净额，包括后续拟支出的股权支付款以及取得扩募不动产项目公司收到的现金，截至本报告出具日，该股权支付款已完成支付。

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

不存在可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况。

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原因主要是，基金管理费、托管费、运营管理费、维修费、应交税费及应付中介机构费等未支付的相关费用；上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额为 15,944,793.89 元，与实际使用金额差异超过 10%（为 11.34%），上年同期预留尚未支付项为运管机构运管费及维修费共 1,807,844.71 元，后续将继续按照相关协议约定进行支付。

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	7,540.13	4,334.05	173.97	本期可供分配金额实现金额较招募说明书预测数完成度 173.94%，差异较大是因为招募说明书预测数期间(2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)，与实际完成期间不一致（首发资产：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，扩募资产：2025 年 11 月 26 日起至 2025 年 12 月 31 日）。基金管理人以本期全年口径调整后的

				含扩募可供分配预测金额为 74,567,824.43 元(其中扩募可供分配预测金额期间按扩募纳入基金合并之日 2025 年 11 月 25 日起至 2025 年 12 月 31 日计算),则本期实现金额较调整后预测金额完成度为 101.1%,报告期内不动产运营业绩达到扩募预测,可供分配金额完成略好于扩募预测。
--	--	--	--	---

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资产净值前，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资产净值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资产净值前，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资产净值与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

本报告期内计提管理费 3,597,233.57 元，截至报告期末尚未支付。报告期内支付 2024 年度管理费 3,485,025.90 元。

2、基金托管人（中国银行股份有限公司）：基金托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（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资产净值前，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资产净值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资产净值前，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资产净值与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

本报告期内计提托管费 312,802.21 元，截至报告期末尚未支付。报告期内支付 2024 年度托管费 303,045.40 元。

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

扩募不动产项目基础运营管理费由基本运营服务费 A 和基本运营服务费 B 构成，其中基本运营服务费 A 系指运营管理机构为新购入不动产项目提供运营管理服务而收取的管理服务费用，基本运营服务费 B 系指运营管理机构为不动产基金信息披露、路演推介活动等基金事项中涉及新购入不动产项目运营策略等事项提供日常咨询服务而收取的管理咨询服务费用。基础运营管理费的计算公式为：各新购入项目公司每季度应支付的基础运营管理费=基本运营服务费 A+基本运营服务费 B，其中基本运营服务费 A=资产运营收入*3%，基本运营服务费 B=资产运营收入*2.5%。绩效运营管理费的计算公式为：各项目公司每年应支付的绩效运营管理费=5.5%*该资产运营收入回收期对应物业资产实现的资产运营收入*R。R 的取值根据 EBITDA 完成率（即“实现的 EBITDA/EBITDA 目标金额”）确认，具体计算方式已在招募说明书中披露。

本报告期内计提基础运营管理费 4,084,346.6 元，计提绩效运营管理费-19,041.61 元。本报告期内已支付基础运营管理费共 2,861,889.64 元、2023 年度绩效运营管理费为 544,522.51 元。具体计提标准见基金合同。

3.4.2 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。

本基金首发运营管理协议约定，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。

本报告期内，根据绩效运营管理费相关标准，首发资产不计提绩效管理费，亦无惩罚的情况。

本基金扩募运营管理协议约定，绩效运营管理费的计算公式为：各项目公司每年应支付的绩效运营管理费=5.5%*该资产运营收入回收期对应物业资产实现的资产运营收入*R。R 的取值根据 EBITDA 完成率（即“实现的 EBITDA/EBITDA 目标金额”）确认，具体计算方式已在招募说明书中披

露。

本报告期内，根据绩效运营管理费相关标准，扩募资产南通项目计提绩效运管费 13,809.52 元，重庆项目计提绩效运管费-32,851.13 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

资产项目在报告期内合计未发生金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

报告期内资产项目未进行重大改造或者扩建。

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

本基金发售并购入不动产项目事项已由容诚会计师事务所(特殊普通合伙)完成对购入项目公司南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司的交割审计，并出具了交割审计报告。根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日(2025 年 11 月 25 日)资产合计 278,068,871.82 元，负债合计 92,018,325.84 元，所有者权益合计 186,050,545.98 元。本基金购买资产实际支付的股权转让对价为 384,439,167.48，截止本报告出具日，本次交易形成的应付款项已完成支付。

3.8 报告期内发生的关联交易

本基金关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款及定价规则订立，对应的关联关系、交易主体、交易对象、交易目的、交易金额详见本报告“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 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

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，具体情况如下：

根据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较高者确定其可收回金额，并计提商誉减值准备 99,817,805.59 元和投资性房地产减值准备 7,757,237.17 元。根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的市场价值为人民币 1,728,000,000.00 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。

上述减值损失不影响可供分配金额，基金管理人也将继续协同运营管理机构持续提升不动产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，稳步提升盈利能力以及可供分配利润。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本报告期末应收账款坏账准备余额为 402,311.71 元，该应收账款坏账准备为租户应收租金预计无法收回计提 100%的坏账准备，本报告期内无新增计提坏账准备及坏账损失。

3.11 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，包括运营管理机构、扩募原始权益人等，均已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 11 月 5 日披露的《国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》。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 4 个产业园组成，包括：东久（金山）智造园、东久（昆山）智造园、东久（无锡）智造园、东久（常州）智造园，分别位于上海、苏州、无锡、常州地区，建筑面积合计约 283,934 平方米，可租赁面积合计约 278,282 平方米。东久（金山）智造园于 2016 年 6 月正式投入运营，截至本报告期末运营时间为 9.51 年；东久（昆山）智造园于 2017 年 12 月正式投入运营，截至本报告期末运营时间为 8.01 年；东久（无锡）智造园于 2017 年 12 月正式投入运营，截至本报告期末运营时间为 8.01 年；东久（常州）智造园于 2015 年 8 月正式投入运营，截至本报告期末运营时间为 10.34 年。报告期内周边无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整。

本基金扩募通过专项计划 100%持有东久（南通）智造园及东久（重庆）智造园一期项目，分别位于南通和重庆地区，建筑面积合计约 100,187 平方米，可租赁面积约 98,129 平方米。东久（南通）智造园于 2020 年 7 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 5.5 年。东久（重庆）智造园一期于 2018 年 1 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 8 年。报告期内周边无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整。

本基金首发及扩募不动产项目租户结构稳定，报告期末租户 62 家，主要行业集中在精密机械、高新材料、信息产业和汽车装备等领域，占比分别约为 39.23%、22.96%、13.76%及 21.27%（剩余 2.78%为其他）。报告期内前五名租户的租金收入情况和占全部租金收入的比例分别为，租户 A：收入约 997.83 万元/10.49%、租户 B：收入约 663.86 万元/6.98%、租户 C：收入约 451.86 万元/4.75%、租户 D：收入约 413.91 万元/4.35%，及租户 E：收入约 361.18 万元/3.80%。

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	上年同期 （2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）/	同比 （%）
----	------	-----------------	------	---	--	-----------

				末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	376,411.81	278,282.43	35.26
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	376,411.81	278,282.43	35.26
3	期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	100.00	100.00	0
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	96.83	98.44	-1.61
5	有效租金单价	所属本报告期的合同应收租金/报告期内实际出租面积，不含税	元/平方米/月	28.59	29.27	-2.34
6	期末剩余租期	截至报告期末所有租户合同的平均剩余租期（使用面积加权）	天	935.68	1,064.00	-12.07
7	期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	99.74	99.12	0.62

注：本期扩募不动产项目指标计算期间为自 2025 年 11 月 26 日资产支持证券专项计划设立日开始至 2025 年 12 月 31 日。

本期期末可供出租面积及期末实际出租面积同比变动超 30%，主要系本期增加扩募不动产项目。

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：东久（金山）智造园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 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	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	82,021.70	82,021.70	0

2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	82,021.70	82,021.70	0
3	期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	100.00	100.00	0
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	99.36	96.58	2.78
5	有效租金单价	所属本报告期的合同应收租金/报告期内实际出租面积，不含税	元/平方米/月	28.24	28.27	-0.13
6	期末剩余租期	截至报告期末所有租户合同的平均剩余租期（使用面积加权）	天	1,027.53	1,059.00	-3.01
7	期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	100.00	98.28	1.72

不动产项目名称：东久（昆山）智造园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 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	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	78,038.93	78,038.93	0
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	78,038.93	78,038.93	0
3	期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	100.00	100.00	0
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	96.89	100.00	-3.11
5	有效租金单	所属本报告期	元/平方米/	32.12	31.77	1.12

	价	的合同应收租金/报告期内实际出租面积，不含税	月			
6	期末剩余租期	截至报告期末所有租户合同的平均剩余租期（使用面积加权）	天	921.19	890.00	3.50
7	期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	98.14	99.82	-1.68

不动产项目名称：东久（无锡）智造园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 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	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	82,556.15	82,556.15	0
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	82,556.15	82,556.15	0
3	期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	100.00	100.00	0
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	89.11	99.12	-10.01
5	有效租金单价	所属本报告期的合同应收租金/报告期内实际出租面积，不含税	元/平方米/月	31.02	31.24	-0.69
6	期末剩余租期	截至报告期末所有租户合同的平均剩余租期（使用面积加权）	天	1,168.24	1,213.00	-3.75

7	期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	100.00	100.00	0
---	---------	-----------------------------	---	--------	--------	---

不动产项目名称：东久（常州）智造园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 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	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	35,665.65	35,665.65	0
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	35,665.65	35,665.65	0
3	期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	100.00	100.00	0
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	100.00	97.72	2.28
5	有效租金单价	所属本报告期的合同应收租金/报告期内实际出租面积，不含税	元/平方米/月	22.23	21.36	4.11
6	期末剩余租期	截至报告期末所有租户合同的平均剩余租期（使用面积加权）	天	747.70	1,112.00	-32.80
7	期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	100.00	96.14	3.86

注：本报告期内，期末剩余租期同比变动超 30%，主要系存续租约剩余年限自然减少。在此情形下，该指标变动超过 30%，对项目运营无影响。

不动产项目名称：东久（南通）智造园

序号	指标名称	指标含义说明 及计算方式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 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）/ 上年期末 （2024 年 12 月 31 日）	同比 （%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	51,865.28	-	-
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	51,865.28	-	-
3	期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	100.00	-	-
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	100.00	-	-
5	有效租金单价	所属本报告期的合同应收租金/报告期内实际出租面积，不含税	元/平方米/月	23.38	-	-
6	期末剩余租期	截至报告期末所有租户合同的平均剩余租期（使用面积加权）	天	618.65	-	-
7	期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	100.00	-	-

注：2024 年 12 月 31 日时点，本基金资产不包括南通项目，因此没有上年同期数据，不计算同比变化指标。本期自 2025 年 11 月 26 日资产支持证券专项计划设立日开始至 2025 年 12 月 31 日。

不动产项目名称：东久（重庆）智造园一期

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）/ 上年期末 （2024 年 12 月 31 日）	同比 （%）
----	------	-----------------	------	---	---	-----------

1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	46,263.83	-	-
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	46,263.83	-	-
3	期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	100.00	-	-
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	100.00	-	-
5	有效租金单价	所属本报告期的合同应收租金/报告期内实际出租面积，不含税	元/平方米/月	30.32	-	-
6	期末剩余租期	截至报告期末所有租户合同的平均剩余租期（使用面积加权）	天	882.63	-	-
7	期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	98.48	-	-

注：2024 年 12 月 31 日时点，本基金资产不包括重庆项目，因此没有上年同期数据，不计算同比变化指标。本期自 2025 年 11 月 26 日资产支持证券专项计划设立日开始至 2025 年 12 月 31 日。

4.1.4 其他运营情况说明

本基金首发及扩募不动产项目租户结构稳定，报告期末租户 62 家，主要行业集中在精密机械、高新材料、信息产业和汽车装备等领域，占比分别约为 39.23%、22.96%、13.76%及 21.27%（剩余 2.78%为其他）。报告期内前五名租户的租金收入情况和占全部租金收入的比例分别为，租户 A：收入约 997.83 万元/10.49%、租户 B：收入约 663.86 万元/6.98%、租户 C：收入约 451.86 万元/4.75%、租户 D：收入约 413.91 万元/4.35%，及租户 E：收入约 361.18 万元/3.80%。

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

1、行业基本情况

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

素高度集聚并向外围辐射的特定区域。

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

2、发展阶段

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

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

3、周期性特点

（1）地域性强

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

（2）具备抗周期性

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

（3）产业聚集效应强

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

（4）收入来源多元化

随着园区行业的不断发展和创新，园区行业企业的收入逐步迈向多元化发展。园区公司的主要

收入包括开发收入、住宅、商业及工业房地产开发销售以及出租收入、市政建设收入、招商以及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等。物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成。

4、竞争格局

随着我国经济的不断发展，园区的发展为我国经济的腾飞做出了巨大的贡献，但是近年来，园区发展也遇到了一定的瓶颈。

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

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

（1）促进园区产业转型，集中发展集约型、创新型产业

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

（2）完善配套服务，获取增值收益

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

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

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

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

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

（1）东久（金山）智造园

在金山区范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

1) 联东 U 谷上海国际企业港

联东 U 谷上海国际企业港位于上海市市级工业园区—金山工业园区的核心区域，建筑面积 22.3 万平方米，定位为集总部办公、中试研发、标准厂房、定制厂房为一体的产业综合体园区。依据南上海产业经济发展区域的中枢地位，打造南上海产业经济生态综合体，现园区已招商生物科技、智能制造、新能源新材料等行业企业，未来园区将根据产业和客户需求，构建综合、立体、切实的产业运营服务平台，搭建起企业与企业之间的桥梁，形成助推区域经济发展，助力企业成长的产业生态社区。

2) 金山国际中小企业产业园（一期）

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

3) 临港金山先进制造业基地

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

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

（2）东久（昆山）智造园

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

在昆山地区范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

1) 平谦国际昆山迈高产业园

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

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

四季度完工。

2) 平谦国际昆山城北园区产业园

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

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

3) 昆山德国工业园

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

(3) 东久（无锡）智造园

在无锡区范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

1) 平谦国际无锡产业园

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

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

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

2) 无锡环普普诚国际产业园

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

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

3) 无锡环普旺庄国际产业园

无锡环普旺庄国际产业园坐落于汉江路与泰山路交汇处，毗邻城市主干道；周边多条高速入口，

直通机场快速路、京沪高速、通锡高速，项目拥有陆、空结合的立体交通，提供发展的便捷条件。

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

（4）东久（常州）智造园

在常州市范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

1) 平谦国际常州产业园

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

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

2) 常州环普国际产业园

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

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

3) 常州粤海工业园（空港园）

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

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

（5）东久（南通）智造园

在南通市高新区范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

1) 南通环普现代产业园

南通环普现代产业园位于江苏省南通市苏通科技产业园，该产业园是由南通、江苏和无锡政府共同开发的区域性园区，服务于新一代信息技术、精密机械和现代服务业等行业。南通环普现代产业园位于江达路与江海路交叉口，紧邻 G15 高速公路、东方大道主干道和苏通长江公路大桥，地理位置优越。首期总建筑面积约 6.9 万平方米，由 11 栋单层生产厂房和 1 栋综合楼构成。园区主要引入智能装备、工业物联网、生物医药等先进制造业。

2) 南通久焯产业园

南通久焯产业园位于南通高新技术产业开发区希望大道东侧、文山路南侧，建筑面积为 65,000 平方米（工业厂房部分），涵盖单层工业厂房、双层工业厂房，周边产业聚集度较高，主要交通道路

包括江海大道高架与沈海高速，距南通兴东机场直线距离 17 公里，车程约 25 分钟，地理位置较好。园区最大的租户为史丹利百得紧固系统(南通)有限公司，主要从事汽车紧固件、电子紧固件等紧固件产品的生产，是对南通高新区及周边地区新能源汽车及汽车零部件、新一代信息技术和智能制造等产业的重要配套。

3) 东久（南通）智能制造基地

东久（南通）智能制造基地，建筑面积 59,000 平方米，为单层工业厂房，位于南通市崇川区景兴路与德和路交叉口，附近主要交通道路包括沈海高速、沪陕高速及东方大道高架，依托沈海高速，项目可与一江之隔的常熟、太仓、张家港等区域便捷连接。南通东久智能制造基地结合南通开发区主导产业，以高端装备制造以及新一代信息技术为方向，着力引进一批行业领先、技术领先的优势产业，坚持高质量、高标准、高效率的原则，打造整个开发区高端智能制造的集聚地。

（6）东久（重庆）智造园一期

在重庆市范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

1) 环普重庆临空智慧智造产业园

环普重庆临空智慧智造产业园位于重庆市渝北区创新经济走廊，交通位置优越；该项目总建筑面积约 66,000 平方米(工业厂房约 49,600 平方米，仓储物流约 15,600 平方米；单层工业厂房 5 栋；单层物流仓库 1 栋)，已于 2021 年年底投产运营；项目南临港城工业园和海尔工业园，东临长安汽车、现代汽车、金康汽车主机厂等；同时区域内依托 OPPO、传音、深科技等核心企业，发展智能手机等智能终端产业，构建智能终端产业链集群；依托重庆整车制造企业，打造全市汽车电子关键产业园，发展汽车电子上下游相关产业链，形成“智能终端+汽车电子”两大支柱产业，打造面向未来的产业集群。

2) 联东 U 谷·沙坪坝国际企业港

联东 U 谷·重庆沙坪坝国际企业港，建筑面积 200,000 平方米，涵盖单层轻钢厂房和双拼、四拼的独栋厂房，位于重庆高新区、西部科学城核心位置-重庆科学城科技产业园内，属于中国西部重要的创新研发基地、重庆重要的高端制造业基地、海内外高端人才的创业家园。项目依托国家高新区、重庆科学城以及重庆大学城 15 所高校、西永微电园、西部物流园、自贸区、西永保税区，力争将园区建设成为科技研发创新高地、高新技术成果转化及产业化高地，助推重庆的战略新兴产业建设。

二期项目重点吸纳智能制造、新能源汽车、电子信息、生物医药等产业，目前为区域内具有较大影响力和竞争力的产业集聚中心，为沙坪坝工业经济高质量发展提供动能。

3) 龙兴智能制造基地（一期）

龙兴智能制造基地（一期）项目，建筑面积 135,000 平方米，四栋厂房涵盖精密制造与研发中心，为企业提供了集生产制造与技术研发为一体的综合性空间，能够满足不同类型智能制造企业的多样化需求，促进企业在技术创新与产品制造上的协同发展。作为重庆龙兴地区重点智能产业升级工程，龙兴智能制造基地（一期）建成后将助力区域进一步做优做强智能网联新能源汽车的基础供应体系，推动汽车供应链高质量协同发展。该项目将打造成为环境优美、产城融合、服务共享的具有生长属性的产业社区，吸引更多优质企业入驻，提升区域产业竞争力，带动相关产业集聚发展，为区域经济注入新动能。

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

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

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

2024 年 7 月 28 日，国务院发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》（国发〔2024〕17 号），提出促进产业园区提级扩能，推动同质低效产业园区整合升级，构建高水平专业化产业服务支撑平台。建立健全以亩均效益为重要考量的产业园区综合考核评价体系，将评价结果作为扩区、调区、升级的重要依据。新增工业用地全部以“标准地”供应，推行用地审批承诺制，推广弹性出让、先租后让等灵活供地方式。提升园区设施和服务标准化水平，加强水电路气信等和标准厂房、共性技术平台建设，建立投资全周期一站式服务机制，鼓励引入专业化运营主体。

（1）上海——东久（金山）智造园

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

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

2026 年 3 月，上海金山发布《上海市金山区国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，文件指出“十五五”时期的金山，将处于发展动能提质、城市功能提档的全面发力、攻坚跃升阶段，主要呈现“四个期”的阶段新特征。一是“四大战略”机遇的效应叠加期。随着长三角一体化、虹桥国际开放枢纽、“五个中心”和“南北转型”战略持续推进，金山迎来国家和上海重大战略的效应叠加期。“十五五”时期，要切实将战略机遇转化为发展优势，锚定“两区一堡”战略定位，深化落实“南北转型”战略要求，紧扣产业转型升级和城市功能跃升，加快高质量发展，以产业转

型带动空间转型和治理转型，推动“三个湾区”建设。二是发展动能的换挡加速期。当前，金山传统产业转型仍在爬坡过坎，新兴产业尚在成长壮大，服务业赋能工业发展的效能仍需提高。“十五五”时期，要依托资源禀赋和产业基础优势，牢牢把握产业升级、科技创新和人才集聚的机遇，努力在高端化工和新材料、智能出行与装备等产业领域取得新突破，通过技术升级、业态焕新等方式推动时尚轻工和精致食品等传统产业“老树发新芽”，培育壮大新兴产业，前瞻布局若干高潜力、高附加值、高成长性的未来产业，加快推动新质生产力发展，强化智造产业承载功能，夯实金山先进制造业在上海国际经济中心建设中的重要地位。三是迎接科技革命的创新提升期。随着新一轮科技革命和产业变革深入推进，前沿和颠覆性技术迭代持续加速，创新成为产业发展的首要驱动力，金山科技创新活力和科技成果转化效率尚在逐步提升阶段，科技创新和产业创新融合还需进一步深化。“十五五”时期，要强化科技创新引领作用，加快构建支持全面创新的体制机制，加快提升区域科技实力和创新能力，以科技创新驱动产业升级，进一步促进科技创新和产业创新深度融合，积极推动科技成果转化，把科技创新“关键变量”转化为高质量发展“最大增量”。四是铸就内功的提质发展期。金山始终坚持以空间转型为重点提高资源要素配置效率，重点区域转型、城市更新等已取得一定成效，但城乡协同融合发展还需进一步深化，乡村全面振兴工作仍需提质增效，服务功能与产业发展的匹配度还不够充分，不断满足人民群众对美好生活向往的努力仍需加大。“十五五”时期，亟须以时间换空间，推动空间布局向更加聚焦发展转变，引导人口向金滨海地区集中、产业向重点园区集聚，推动经济社会发展与人口、资源、政策等要素高度耦合、精准配置，形成以金滨海地区为核心，联动朱枫协同发展片区、高新先进制造片区、沿湾绿色转型片区、中部乡村振兴片区四大重点区域优势互补、协调发展的区域空间格局。

（2）昆山——东久（昆山）智造园

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

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

2025 年 1 月 10 日，昆山市人民政府办公室发布了《市政府办公室关于印发昆山市推进新型工业化 2025 年实施方案的通知》，文件指出要顺势卡位新赛道、全力开拓新领域、积极培育新动能，全面实施 8 大重点工程，形成一批具有全球影响力的先进制造业集群，打造 1 个万亿级产业、3 个千亿级产业、11 个百亿级产业。2025 年，规上工业产值突破 1.3 万亿，工业增加值率稳步提升，生

产性服务业增加值达 1570 亿元。工业投资总额达到 300 亿元，其中技术改造投资超 150 亿元。招引科技项目 1000 个，高技术制造业产值占规上工业比重超 60%，全社会研发投入超 160 亿元、占 GDP 的比重达 3.9%。智算规模达 2000PFLOPS，释放存量用地 6000 亩，新供产业用地 2500 亩，转型低效工业用地 1500 亩，新增制造业贷款规模 300 亿元，新设新型工业化系列基金超 100 亿元，新增数字技能人才 4000 人。

2026 年 1 月 29 日，昆山市人民政府办公室发布了《昆山市推进新型工业化暨人工智能创新发展 2026 年行动方案》，文件指出昆山将以人工智能创新与制造业应用“双向赋能”为主线，牢牢抓住人工智能技术与制造业深度融合发展的机遇，充分发挥昆山产业基础雄厚、工业应用场景丰富、区位优势明显等资源禀赋，巩固壮大实体经济根基，奋力建成全国新型工业化先行标杆。具体目标包括产业质效彰显新优势、产品升级取得新成效、数智水平迈上新台阶、科技创新释放新动能、绿色转型焕发新活力、算力设施实现新提升。

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

（3）无锡——东久（无锡）智造园

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

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

2021 年无锡市人民政府印发的《无锡市“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，无锡市将坚定不移纵深实施产业强市主导战略，深入推进以战略性新兴产业为先导、先进制造业为主体、现代服务业为支撑的自主可控现代产业体系建设，打造具有国际竞争力的现代产业新高地。重点采取的新举措有：推进产业基础高级化、产业链现代化建设发展。围绕高端芯片等核心基础零部件、大尺寸集成电路硅片等关键基础材料、精密及超精密加工等无锡产业优势领域，突破一批基础零部件和材料技术难题，推广应用一批先进基础工艺。深化推进“造链、补链、强链、延链”，加快形成以龙头企业为引领、专精特新“小巨人”企业为骨干、创新服务平台和产业集群促进机构为支撑的产业链发展生态体系。加快发展战略性新兴产业。

2025 年 2 月 19 日，无锡市人民政府办公室印发了《市政府办公室关于印发无锡市支持特色产业园区建设发展若干政策措施的通知》（锡政办规〔2025〕1 号），文件指出要加快特色园区建设。鼓励各地区立足区域资源禀赋与产业基础，加强科学规划，因地制宜布局和发展地标产业、优势产业和未来产业，走专业化、特色化、集群化、品牌化发展之路，形成特色突出、错位布局、协同发

展的特色产业园区新格局。市各相关部门在开发建设、运营管理、项目招引、产业创新、要素保障、行政审批等方面对特色产业园区给予重点支持。支持市级特色产业园区及园区内项目对上申报各类资质荣誉、专项任务、扶持资金等。强化市级特色产业园区培育认定和动态管理机制，到 2026 年，认定 60 个左右具有鲜明产业辨识度的市级特色产业园区，加快形成一批 500 亿级标杆园区、千亿级头部园区。

（4）常州——东久（常州）智造园

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

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

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

（5）南通——东久（南通）智造园

当前，南通市正巩固提升优势主导产业、加快发展战略性新兴产业，统筹布局未来产业，大力发展现代服务业，着力推动产业基础再造和产业链升级，加快构建现代产业体系，打造具有国际竞争力的长三角高端制造新中心。

2025 年 2 月，南通市人民政府印发《关于加快新型工业化的若干政策措施》，提出全力推动工业项目引进推进、投产扩产，加快工业领域设备更新、智改数转网联步伐，提出包括支持高端制造业项目建设，积极争取超长期特别国债政策支持，鼓励制造业企业提高智改数转网联水平，撬动金融资源支持实体经济，推进制造业智能制造提升和公共服务平台建设，加强关键核心技术攻关，支持企业建设高能级创新载体，加大专精特新和高成长企业支持力度，推进工业用地提质增效，支持企业引育高端人才在内的 10 项举措，助力新型工业化的快速发展。

2026 年 1 月，为锚定“十五五”目标任务开局起好步，因地制宜打造接轨上海融入苏南、富有江海特色、面向科技前沿的现代工业名城，南通市人民政府办公室发布《关于印发南通市推进新型工业化 2026 年专项行动方案的通知》（通政办发〔2026〕1 号），提出坚持智能化、绿色化、融合化方向，以“AI+制造”为牵引，实施新型工业化“十大专项行动”，到“十五五”末，基本建成富有江海特色的现代化产业体系。一是推动工业经济呈现新态势，2026 年，力争全市规模工业增加值

同比增长 7.5%左右、工业开票销售同比增长 6%左右、工业投资同比增长 3%左右；制造业增加值占 GDP 比重保持合理区间。二是企业培育迈上新台阶，2026 年，新增省级专精特新中小企业 200 家；培育独角兽企业 3 家、瞪羚企业 50 家。三是产创融合取得新成效，2026 年，高新技术产业产值占规模以上工业产值比重力争达 50.5%，全社会研发投入占 GDP 比重超 3.1%。四是数智水平实现新跃升。2026 年，两化融合发展水平超 73；培育先进级及以上智能工厂超 150 家、新增国家级 5G 工厂 10 家。

（6）重庆——东久（重庆）智造园一期

当前重庆着力构建“33618”现代制造业集群体系和“416”科创布局，以智能网联新能源汽车为代表的先进制造业集群确立在全球产业版图中的重要地位，正加速形成集完备产业体系、全栈技术实力、一流产业生态于一体的全体系竞争新优势，打造“制造强市”的名片。

2024 年 10 月，重庆市印发《重庆市未来产业培育行动计划（2024-2027 年）》（以下简称“计划”）。计划指出，到 2027 年，重庆全市未来产业发展取得实质性突破，技术创新能力明显提升，培育一批具有核心竞争力、带动作用强的骨干企业，形成一批具有全国竞争力的优势产业集群。重点引育未来产业领军人才（团队）30 个，突破 30 项前沿关键核心技术，形成 50 个标志性产品，打造 30 个典型应用场景，孵化培育未来产业领域百家高新技术企业、百家专精特新企业，打造 810 个特色鲜明的市级未来产业先导区，高水平建设国家未来产业先导区。

2025 年 1 月，重庆市印发《重庆市推动经济持续向上向好若干政策举措》（以下简称《举措》）。《举措》提出，支持打造标志性科技创新成果，对新认定的全国重点实验室、国家技术创新中心、“一带一路”联合实验室等国家科技创新基地，分类分档给予支持。支持科技领军企业、产业链龙头企业等牵头承担的人工智能、核心软件、高端器件与芯片、先进制造、生物医药等重大重点科技专项，对单个项目给予资金支持；支持培育壮大先进制造业，支持具身智能机器人等新兴产业培育壮大，择优给予投资项目、技术攻关项目支持。支持未来产业前瞻布局，鼓励未来产业领域产品研发生产，对未来产业标志性产品给予奖励。推动轻纺等传统产业数字化转型升级，择优给予支持。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

据中国开发区网统计，截至 2026 年 3 月 14 日，我国各类国家级开发区共有 704 家，省级开发区 2,192 家。鉴于国家级产业园区规模大、规格高、数据可得性强，以下重点分析国家级产业园区的市场规模。

国家级产业园区包括经国务院批准设立的经济特区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、出口加工区、保税区等，是级别最高的产业园区。704 家各类国家级开发区中，国家级经济技术开发区 232 家，国家级高新技术产业开发区 179 家，海关特殊监管区域 174 家，国家级自主创新示范区 23 家，国家级自由贸易试验区 22 家，边境/跨境合作区 21 家，国家级新区 19 家，其它国家级开发区 34 家。

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

国家级新区是承担国家重大发展和改革开放战略任务的综合功能平台，其体制活、创新多、动能强，主要经济指标增速普遍快于所在省市，已成为区域经济发展重要增长点。2023 年，国家级新区实现地区生产总值约 6.2 万亿元，以占全国 0.2% 左右的人口和面积，创造了占全国 5% 的经济总量。纵观全国批复建设的 19 个国家级新区，其中上海浦东新区 GDP 一骑绝尘，2025 年实现地区生产总值 18,769.12 亿元，是全国唯一 GDP 超过 1.8 万亿元的国家级新区。作为上海经济的“发动机”和“压舱石”，浦东新区的 GDP 由 1990 年 60.2 亿元增长到 2025 年的 18,769.12 亿元，人均 GDP 达 32.4 万元，累计吸引实到外资超过千亿美元。

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

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

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

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

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

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

根据商务部披露的《2024 年国家级经济技术开发区主要经济指标情况》，据统计，2024 年，全国 232 家国家级经济技术开发区（以下简称“国家级经开区”）地区生产总值 16.9 万亿元，同比增长 7.2%（注，按可比口径计算的名义增长率，下同）。其中，第二产业增加值 9.8 万亿元，增长 4.3%，第三产业增加值 6.8 万亿元，增长 11.5%。财政收入 2.8 万亿元，增长 0.7%。税收收入 2.6 万亿元，增长 1.8%。进出口总额 10.7 万亿元，增长 5.1%。其中，出口 6.4 万亿元，增长 5.6%，进口 4.3 万亿元，增长 4.4%。实际使用外资 272.2 亿美元。

东部地区 104 家国家级经开区地区生产总值 10.1 万亿元，增长 7.1%。其中，第二产业增加值 5.6 万亿元，增长 5.1%，第三产业增加值 4.4 万亿元，增长 10.6%。财政收入 1.8 万亿元，下降 0.5%。进出口总额 8.3 万亿元，增长 2.8%。其中，出口 5.1 万亿元，增长 4.5%，进口 3.2 万亿元，增长 0.2%。实际使用外资 233.1 亿美元。

中部地区 56 家国家级经开区地区生产总值 3.1 万亿元，增长 7.4%。其中，第二产业增加值 2.0 万亿元，增长 4.4%，第三产业增加值 1.1 万亿元，增长 12.7%。财政收入 4609 亿元，增长 3.6%。进出口总额 1.1 万亿元，增长 4.9%。其中，出口 7581 亿元，增长 6.0%，进口 3919 亿元，增长 2.9%。实际使用外资 19.7 亿美元。

西部地区 50 家国家级经开区地区生产总值 2.5 万亿元，增长 8.4%。其中，第二产业增加值 1.6 万亿元，增长 4.9%，第三产业增加值 8117 亿元，增长 10.4%。财政收入 4188 亿元，增长 2.0%。进出口总额 5764 亿元，增长 9.5%。其中，出口 3329 亿元，增长 10.3%，进口 2435 亿元，增长 8.5%。实际使用外资 8.9 亿美元。

东北地区 22 家国家级经开区地区生产总值 1.2 万亿元，增长 4.5%。其中，第二产业增加值 6267 亿元，下降 4.2%，第三产业增加值 5551 亿元，增长 18.3%。财政收入 1813 亿元，增长 2.1%。进出口总额 7386 亿元，增长 36.4%。其中，出口 2119 亿元，增长 30.4%，进口 5266 亿元，增长 39.0%。实际使用外资 10.5 亿美元。

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

4.3 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	1,838,095,433.74	1,553,004,919.57	18.36
2	总负债	1,145,558,118.75	1,131,760,471.91	1.22
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	104,351,918.35	108,031,017.95	-3.41
2	营业成本/费用	27,072,530.84	25,806,153.58	4.91
3	EBITDA	77,401,995.48	81,994,443.41	-5.60

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：上海华新建设有限公司

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	426,000,000.00	439,000,000.00	-2.96
主要负债科目				
1	长期应付款	266,407,098.15	266,407,098.15	0
2	递延所得税负债	52,280,118.38	55,635,089.35	-6.03

项目公司名称：昆山华普瑞实业有限公司

序号	构成	报告期末（2025 年 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	420,000,000.00	418,000,000.00	0.48
主要负债科目				

1	长期应付款	242,943,811.62	242,943,811.62	0
2	递延所得税负债	69,206,961.45	68,939,521.98	0.39

项目公司名称：无锡奥迈特实业有限公司

序号	构成	报告期末（2025 年 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	415,000,000.00	422,000,000.00	-1.66
主要负债科目				
1	长期应付款	253,535,699.11	253,535,699.11	0
2	递延所得税负债	49,423,982.17	52,019,881.21	-4.99

项目公司名称：常州麦里奇实业有限公司

序号	构成	报告期末（2025 年 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	111,000,000.00	111,000,000.00	0
2	货币资金	12,708,677.97	15,772,378.01	-19.42
主要负债科目				
1	长期应付款	48,861,827.33	48,861,827.33	0
2	递延所得税负债	10,994,357.17	10,352,349.84	6.20

项目公司名称：南通弗洛达实业有限公司

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	171,000,000.00	-	-
主要负债科目				
1	长期应付款	37,500,000.00	-	-
2	递延所得税负债	15,762,467.72	-	-

项目公司名称：重庆迪梦捷实业有限公司

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	190,000,000.00	-	-
主要负债科目				
1	长期应付款	28,255,235.97	-	-
2	递延所得税负债	7,242,478.40	-	-

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：上海华新建设有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 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	26,670,863.46	93.25	28,266,893.27	94.55	-5.65
2	物业管理收入	1,894,157.35	6.62	1,834,141.11	6.14	3.27
3	其他收入	37,275.77	0.13	-205,179.71	-0.69	-118.17
4	营业收入合计	28,602,296.58	100	29,895,854.67	100	-4.33

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

项目公司名称：昆山华普瑞实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 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	28,378,432.14	88.04	30,186,283.38	88.57	-5.99
2	物业管理收入	2,761,387.77	8.57	2,821,282.24	8.28	-2.12
3	其他收入	1,095,459.06	3.40	1,074,979.52	3.15	1.91
4	营业收入合计	32,235,278.97	100	34,082,545.14	100	-5.42

项目公司名称：无锡奥迈特实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 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	27,530,449.58	92.78	30,249,845.88	90.04	-8.99
2	物业管理收入	2,183,288.79	7.36	2,686,979.97	8.00	-18.75
3	其他收入	-42,119.96	-0.14	658,014.71	1.96	-106.40
4	营业收入合计	29,671,618.41	100	33,594,840.56	100	-11.68

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

项目公司名称：常州麦里奇实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 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	9,570,574.76	89.96	9,324,126.15	89.16	2.64
2	物业管理收入	1,034,526.22	9.72	1,078,087.16	10.31	-4.04
3	其他收入	33,417.92	0.31	55,564.27	0.53	-39.86
4	营业收入合计	10,638,518.90	100	10,457,777.58	100	1.73

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

项目公司名称：南通弗洛达实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 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	1,359,742.70	92.61	-	-	-
2	物业管理收入	105,286.13	7.17	-	-	-
3	其他收入	3,263.77	0.22	-	-	-
4	营业收入合计	1,468,292.60	100	-	-	-

注：本期自 2025 年 11 月 26 日资产支持证券专项计划设立日开始至 2025 年 12 月 31 日。

项目公司名称：重庆迪梦捷实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 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	1,647,690.62	94.92	-	-	-
2	物业管理收入	126,428.54	7.28	-	-	-
3	其他收入	-38,206.27	-2.20	-	-	-
4	营业收入合计	1,735,912.89	100	-	-	-

注：本期自 2025 年 11 月 26 日资产支持证券专项计划设立日开始至 2025 年 12 月 31 日。

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：上海华新建设有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 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	物业管理成本	2,142,812.55	33.79	2,012,267.00	30.27	6.49
2	运营管理费	1,201,616.82	18.95	1,011,938.84	15.22	18.74
3	税金及附加	2,731,803.84	43.08	2,707,626.62	40.72	0.89
4	其他成本/费用	265,187.20	4.18	917,107.27	13.79	-71.08
5	营业成本/费用合计	6,341,420.41	100	6,648,939.73	100	-4.63

注：其他成本/费用本报告期主要是市场化招租的租赁佣金及专业服务费等。该科目同比变动超过 30%，上期该科目金额较大主要是由于计提租赁佣金约 68 万元。

项目公司名称：昆山华普瑞实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 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	物业管理成本	2,168,129.20	27.68	2,169,184.53	28.19	-0.05
2	运营管理费	1,102,731.17	14.08	1,172,396.08	15.24	-5.94
3	税金及附加	4,058,345.34	51.80	4,189,407.94	54.45	-3.13
4	其他成本/费用	504,977.38	6.45	163,288.60	2.12	209.25
5	营业成本/费用合计	7,834,183.09	100	7,694,277.15	100	1.82

注：其他成本/费用本报告期主要是市场化招租的租赁佣金及专业服务费等。该科目同比变动超

过 30%，主要是由于本期该科目根据实际情况发生计提租赁佣金约 27.34 万元及律师费约 6.13 万元。

项目公司名称：无锡奥迈特实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 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	物业管理成本	2,379,539.05	29.05	2,251,999.46	27.61	5.66
2	运营管理费	1,016,193.77	12.41	1,247,234.86	15.29	-18.52
3	税金及附加	4,366,967.20	53.32	4,135,894.22	50.70	5.59
4	其他成本/费用	427,741.04	5.22	522,340.88	6.40	-18.11
5	营业成本/费用合计	8,190,441.06	100	8,157,469.42	100	0.40

项目公司名称：常州麦里奇实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 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	物业管理成本	1,273,406.83	37.83	1,127,070.61	34.09	12.98
2	运营管理费	392,807.37	11.67	366,631.35	11.09	7.14
3	税金及附加	1,496,009.14	44.44	1,504,498.88	45.52	-0.56
4	其他成本/费用	204,428.54	6.07	307,266.44	9.30	-33.47
5	营业成本/费用合计	3,366,651.88	100	3,305,467.28	100	1.85

注：其他成本/费用本报告期主要是市场化招租的租赁佣金及专业服务费等。该科目同比变动超过 30%，上期该科目金额较大主要是由于计提租赁佣金约 11 万元。

项目公司名称：南通弗洛达实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 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	物业管理成	372,108.52	66.01	-	-	-

	本					
2	运营管理费	56,454.02	10.01	-	-	-
3	税金及附加	135,173.75	23.98	-	-	-
4	营业成本/费用合计	563,736.29	100	-	-	-

注：本期自 2025 年 11 月 26 日资产支持证券专项计划设立日开始至 2025 年 12 月 31 日。

项目公司名称：重庆迪梦捷实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期(2025 年 01 月 01 日-2025 年 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	物业管理成本	326,363.32	42.05	-	-	-
2	运营管理费	123,966.51	15.97	-	-	-
3	税金及附加	309,010.61	39.82	-	-	-
4	其他成本/费用	16,757.67	2.16	-	-	-
5	营业成本/费用合计	776,098.11	100	-	-	-

注：本期自 2025 年 11 月 26 日资产支持证券专项计划设立日开始至 2025 年 12 月 31 日。

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：上海华新建设有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 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	息税折旧前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	23,339,115.40	23,186,948.18
2	息税折旧前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	81.60	77.56
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	88.31	89.88

项目公司名称：昆山华普瑞实业有限公司

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

				31 日)	31 日)
				指标数值	指标数值
1	息税折旧前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	24,731,999.54	26,037,435.60
2	息税折旧前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	76.72	76.40
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	89.85	90.20

项目公司名称：无锡奥迈特实业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 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	息税折旧前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	21,875,164.33	25,896,967.33
2	息税折旧前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	73.72	77.09
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	88.56	89.58

项目公司名称：常州麦里奇实业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 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	息税折旧前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	7,455,716.21	6,873,092.30
2	息税折旧前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	70.08	65.72
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	84.34	85.72

项目公司名称：南通弗洛达实业有限公司

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

				31 日)	-2024 年 12 月 31 日)
				指标数值	指标数值
1	息税折旧前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	1,006,784.83	-
2	息税折旧前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	68.57	-
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	70.81	-

注：本期自 2025 年 11 月 26 日资产支持证券专项计划设立日开始至 2025 年 12 月 31 日。

项目公司名称：重庆迪梦捷实业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 01 月 01 日 -2025 年 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	息税折旧前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	1,100,866.85	-
2	息税折旧前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	63.42	-
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	74.06	-

注：本期自 2025 年 11 月 26 日资产支持证券专项计划设立日开始至 2025 年 12 月 31 日。

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 183,516,653.61 元（上年同期：180,931,335.39 元），主要包括租金收入、物业管理费收入、水电费收入、保证金及存款利息等；经营活动现金流流出合计为 100,656,800.80 元（上年同期：90,949,067.57 元），主要是支付本报告期内与日常运营相关的物业管理费、维修支出、运营管理费、税金、水电费支出等。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期内（扩募新购入不动产项目从 2025 年 11 月 26 日（交割日）起合并考虑）在扩募前，重要现金流提供方贡献租金及物业管理服务费收入、现金流占比超过 10%，其租赁面积为 27,139.91 平方米，占总可租面积比例为 9.72%。该重要现金流提供方的主营业务为生产研发基于超高分辨率微纳米结构的光电薄膜产品，主要产品包括电子产品外观加饰、动态 3D 薄膜、功能光学薄膜微纳结构模版、新型传感薄膜、GDM 技术。近三年经营情况稳定，财务状况良好，能够保持持续性经营；重要现金流提供方平均租金单价符合该园区平均水平，重要现金流提供方平均剩余租赁期限约为 2.39 年。

本基金后续在同一时期将首次发售和扩募购入的不动产项目合并考虑，其现金流来源趋于分散，将不依赖任何重要现金流提供方。

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

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

4.5.3 对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

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

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	东久（南通）智造园	买入	BOLINDA LIMITED	162,419,246.61	126,264,994.74	171,000,000.00	收益法	-
2	东久（重	买入	DMJ INDUSTRIAL	222,019,920.87	99,682,396.60	190,000,000.00	收益	-

	庆)智 造园 一期		HOLDING (HK) LIMITED				法	
--	-----------------	--	----------------------------	--	--	--	---	--

注：1、不动产项目的评估报告由深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具，评估基准日为 2025 年 11 月 25 日。

2、“交易价格”即“股权转让价款”。

3、重庆项目本次标的股权的股权转让价款，以 2025 年 11 月 25 日为交割审计基准日的交割审计结果为计算依据，结合目标公司非受限货币资金、应收账款（剔除直线法摊销影响且账期在 3 个月以内）、预付款项、其他应收款、待抵扣进项税等资产项目，以及银行负债及利息、应付关联方负债等负债项目的审计值，经测算后最终确定为 222,019,920.87 元。

4、南通项目本次标的股权的股权转让价款，以 2025 年 11 月 25 日为交割审计基准日的交割审计结果为计算依据，结合目标公司非受限货币资金、剔除直线法摊销影响且账期在 3 个月以内的应收账款、预付款项、其他应收款、待抵扣进项税等资产项目，以及银行负债及利息、应付关联方负债等负债项目的审计值，经测算后最终确定为 162,419,246.61 元。

5、项目账面价值指的是不动产项目在资产评估基准时点（2025 年 11 月 25 日）的交割审计报告所载账面价值。

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，本基金扩募发行完成后，本基金增加 119,262,981 份有限售条件份额。投资人结构将发生变化。新购入的不动产项目将为本基金新增提供可供分配金额的来源，新增基金份额持有人将与原基金份额持有人共同享有本基金已持有的不动产项目及本次拟新购入的不动产项目所带来的权益。

本次定向扩募发行完成后，本基金主营业务范围未发生变化。本基金总资产和净资产将同时增加。本次发行使得本基金资本结构得到优化，也为本基金后续发展提供有效的保障。

本次扩募并新购入不动产项目完成后，本基金的治理结构未发生变化。本基金的原始权益人新增 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED。本次扩募后新购入的不动产项目的运营管理机构为东久上海。

其他本次扩募并新购入不动产项目对原基金份额持有人的影响详见本基金管理人于 2025 年 11 月 5 日披露的《国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

本基金本报告期内不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况。

4.8 不动产项目相关保险的情况

报告期内不动产项目足额购买财产一切险、财产一切险项下营业中断险及公众责任险，东久（金山）智造园、东久（昆山）智造园、东久（无锡）智造园、东久（常州）智造园、东久（南通）智

造园及东久（重庆）智造园一期均由中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司承保，承保范围包括：（1）因自然灾害或意外事故造成保险标的（房屋建筑及附属设施）的损失或灭失；（2）因财产一切险中的保险事故造成企业营业中断，进而造成的企业租金损失；（3）被保险人在保单约定的地址范围内从事生产、经营等活动或日常生活中由于意外事故而造成他人人身伤害或财产损失，依法应由被保险人承担的经济赔偿责任。报告期内保险期间连续未中断。

报告期内不动产项目中，东久（无锡）智造园因玻璃破碎爆裂事项获得理赔金额合计 29,477.34 元；因遭遇台风等极端天气影响导致部分设施设备受损的赔付款 20,000.00 元，报告期内已全部到账。同时，本年收到上年度因遭遇台风等极端天气影响导致部分设施设备受损的赔付款 110,450.00 元；东久（常州）智造园因玻璃破碎爆裂事项获得理赔金额合计 7,730.00 元；因遭遇台风等极端天气影响导致部分设施设备受损的赔付款 15,800.00 元，报告期内已全部到账。同时，本年收到上年度因遭遇台风等极端天气影响导致部分设施设备受损的赔付款 96,271.65 元；东久（昆山）智造园因玻璃破碎爆裂事项获得理赔金额合计 12,500.00 元；因遭遇台风等极端天气影响导致部分设施设备受损的赔付款 12,000.00 元，报告期内已全部到账。同时，本年收到上年度因遭遇台风等极端天气影响导致部分设施设备受损的赔付款 99,098.81 元。

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 100%，租金收缴率为 99.74%，合计实现营业收入 104,351,918.35 元，息税折旧摊销前利润为 77,401,995.48 元。

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 年度的经营计划由运营管理机构制定，提交至基金管理人处，经审批通过后正式实施。在本报告期内，运营管理机构严格依据既定的经营计划以及财务预算，扎实开展日常运营管理工作，确保各项任务有序推进。不动产项目整体的经营计划和财务预算执行情况与预期目标基本保持一致，展现出稳定运营态势。此外，本报告期内完成 2026 年年度经营计划的制定及审批。

展望未来，不动产项目的经营计划和经营策略预计将保持稳定，不会出现重大调整。基金管理人将与运营管理机构携手并进，联合开展一系列提质增效工作，全方位保障底层资产的安全、平稳与高效运营，持续提升项目整体运营质量。

在招商去化工作方面，运营管理机构充分发挥招商团队的专业优势，为不动产项目租户提供全方位、一站式服务。通过精心打造产业链，实施专业化招商策略，同时不断完善服务配套体系，助力入驻企业发展壮大，全方位满足企业多元需求，提升园区吸引力和竞争力。

在园区运营管理和客户服务领域，基金管理人与运营管理机构紧密配合，积极主动地及时响应租户各类诉求，致力于优化租户入驻体验，切实提高租户满意度，以优质服务营造良好的园区营商环境。

在园区安全保障方面，运营管理机构积极协助项目公司建立健全完善的安全管理体系。该体系

涵盖防台防汛及排涝方案、消防专项预案现场处置方案、应急准备和响应控制程序等关键环节。在此基础上，不断强化安全生产标准化建设，加大安全教育培训力度，全方位确保不动产项目的安全平稳运营，为园区的可持续发展筑牢安全防线。

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、发展趋势与前景展望分析

首发四个园区及扩募购入的两个园区分别位于长三角核心城市群（上海、苏州、无锡、常州）及成渝地区双城经济圈、长三角北翼重要节点城市（重庆、南通），未来 1-3 年将持续受益于区域经济增长、长三角一体化及成渝地区双城经济圈建设等国家战略政策红利，对于稳健的运营水平提供了较为有利的支撑。

东久（金山）智造园所在的金山区近年来重点聚焦新一代信息技术、高端智能装备、生命健康、新材料四大产业集群，吸引优质产业项目、资金、人才等资源要素向金山集聚，龙头企业相继在金山落地，金山的优质产业项目日益增加，区域整体的产业环境持续改善。园区在区域产业聚集效应带动下，保持稳健运营。

东久（昆山）智造园周边工业氛围良好，高端电子信息、机械制造、工业加工类企业较为集中。昆山高新区作为国务院批准的设在县级市的国家级高新技术产业开发区，积极培育更多科技型中小企业向高新技术企业转变，加快新一代电子信息、机器人及智能装备、生物医药三大支柱产业向价值链高端跃升，为园区应对产业新旧动能转换与升级提供了明确方向。

东久（无锡）智造园位于无锡国家高新技术产业开发区核心地带，毗邻沪宁高速无锡枢纽、苏南硕放国际机场，1 小时经济圈覆盖上海、苏州、南京等长三角核心城市。无锡标准厂房市场发展趋于成熟，项目所在地标准厂房物业已经得到市场认可。无锡新吴区作为无锡大型高端产业项目的首选区域，已集聚一批高端装备、新材料等龙头企业及大型项目，成为无锡产业发展的重要一极。园区租户结构以高端装备制造、机械加工及汽车零部件等领域，与国家的产业政策导向高度契合。

东久（常州）智造园所在的新北区是常州优质企业集聚的首选之地，入驻的企业有品牌、有效益、可持续发展能力强。随着常州市产业化的进程，标准厂房市场有较大的上升空间，且项目所处的新北区是常州标准厂房市场的标杆区域，一方面平谦、环普等产业地产商纷纷布局，用市场之手对该区域投票；另一方面，该区域开发的标准厂房其规划、规格、品质已经成为市场的示范。

东久（重庆）智造园一期周边工业氛围浓厚，汽车制造、电子信息、高端装备制造类企业高度集聚。重庆是西部地区重要的先进制造业基地，两江新区作为国家级开发开放平台，正加快培育智能网联汽车、新一代电子信息、新能源等战略性新兴产业，推动产业向价值链高端跃升。该区域坐拥中欧班列、长江黄金水道等多式联运优势，已集聚长安、赛力斯等龙头企业及配套产业链，为园区发展提供了坚实的产业支撑与广阔的市场空间。

东久（南通）智造园周边工业基础扎实，高端装备、新能源、电子信息、船舶海工类企业密集分布。南通作为长三角北翼重要的先进制造业基地，正深度融入长三角一体化发展，承接上海产业溢出效应，标准厂房市场需求旺盛。项目所在区域区位交通优越，临近南通新机场（规划）、通苏嘉甬铁路，可快速接入长三角核心城市，已集聚一批新能源、高端装备制造龙头企业及重大项目，成为南通产业升级与高质量发展的核心承载区之一。

二、经营风险及对策

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、不动产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、租金市场价格出现大幅下降。

经营对策：

针对当前运营管理的项目，制定未来管理计划如下：

（1）积极招租，缩短空置期，争取较高租金水平

了解周边竞争对手的租金水平、空置率和租户需求，以制定更具竞争力的招租策略。与政府等多方建立合作关系，吸引优质企业和项目入驻。利用优质园区资源优势和发挥专业招租水平，争取更好的租金水平等商务条件。

（2）存量租户潜在降租诉求应对

主动沟通，定期与租户进行沟通，了解租户的经营状况和需求，及时解决租户的问题和困难。在综合考虑市场情况、储备租户和兼顾项目收益等因素的情况下，对确有经营困难的租户，可以适当考虑调整租金。

（3）控制维修工程改造支出等，严格按照预算水平，降本增效

根据制定的维修工程预算，严格按照预算水平执行，确保支出可控。通过定期的维护和保养，减少突发性维修的需求，降低维修成本。定期监控维修工程的支出情况，评估预算执行情况，及时调整和优化管理措施。

§ 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	1,021,313.65	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,021,313.65	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

本基金首发发行后，发售基金总额扣除偿还外部债务、缴纳税费及原始权益人战略配售认购款后，净回收资金净额为 71,330.61 万元。拟投至武汉经开区项目、杭州大江东项目、金山二工区项目、无锡江阴项目、常州钟楼项目及奉贤杭州湾项目，拟用于盘活存量资产金额 0 万。各项目拟使用募集资金规模及目前使用情况如下：无锡江阴项目拟使用募集资金规模为 6,434.81 万元，目前已使用 6,434.81 万元，已使用比例 100%；上海奉贤杭州湾项目，拟使用募集规模为 3,221.68 万元，目前已使用 3,221.68 万元，已使用比例 100%；常州钟楼项目拟使用募集资金规模为 5,014.8 万元，目前已使用 5,014.8 万元，已使用比例 100%；武汉经开区项目拟使用募集资金规模为 10,911.52 万元，目前已使用 10,911.52 万元，已使用比例 100%；杭州大江东项目拟使用募集资金规模为 21,144.96 万元，目前已使用 21,144.96 万元，已使用比例 100%；金山二工区项目拟使用募集资金规模为 24,602.84 万元，目前已使用 24,602.84 万元，已使用比例 100%。截至本报告期内，原始权益人已将回收资金全部使用完毕，相关情况已在本基金 2025 年第二季度报告及 2025 年中期报告披露。

本基金首次扩募净回收资金金额为 27,339.81 万元，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，项目为南京江宁区项目二期、海宁高新区项目及上海青浦工业区项目，15%的净回收资金用于补充流动资金等。原始权益人于 2025 年 12 月 17 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，将约 85%净回收资金用于投资上海市张江产业园不动产项目，将约 15%净回收资金用于补充流动资金，具体使用方案详见本基金《国泰海通东久新经济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，拟用于在建项目、前期工作成熟的新建项目的募集资金 23,260.00 万元已全部投至上海市张江产业园不动产项目，拟用于补充流动资金的募集资金 4,079.81 万元暂未使用。截至报告期末，净回收资金使用率为 85.08%。

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

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

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临港创新产业园 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			
冯晓昀	本基金的基金经理	2022-09-23	-	13 年	冯晓昀，复旦大学管理学学士，中国注册会计师，香港注册会计师。自 2012 年起，先后任职于普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）高级审计员、上海复星高科技（集团）有限公司；2017 年加入珠海万纬物流发展有限公司（万科物流地产板块），从事不动产资产运营管理及财务管理工作，负责南京、合	-

					肥、宁波、天津、无锡、常熟等地区项目公司全面资产运营管理及财务管理工作。2022 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 23 日一至今）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 1 月 13 日一至今）的基金经理。	
张晋	本基金的基金经理	2024-05-17	-	10 年	张晋，中央财经大学精算学硕士，中国准精算师。曾就职于华鑫证券有限责任公司资产管理部-结构融资部、东方证券承销保荐有限公司创新与金融机构部、中泰证券股份有限公司债券与结构金融	-

					总部。从业以来一直从事资产证券化及REITs相关工作，拥有丰富的不动产及基础设施投融资实操经验，涉及资产类型包括产业园、写字楼、商场、酒店、长租公寓、供热收费权、高速公路等。2023 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司不动产投资部，现任国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2024 年 5 月 17 日一至今）的基金经理。	
张鹏坤	本基金的基金经理	2025-01-11	-	7 年	张鹏坤，硕士研究生学历，毕业于上海交通大学。自 2018 年起，先后就职于旭辉集团和龙湖集团租赁住房板块，从事不动产投资及资产管理工作，深耕租赁住房领域，具有丰富	-

					的租赁住房投、融、管、退经验，任职期间主要负责上海、北京、杭州等地区大型租赁社区的投资及资产管理工作。2023 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司不动产投资部，现任国泰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、国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2025 年 1 月 11 日一至今）的基金经理。	
周东津	本基金基金经理（已于 2025 年 1 月 11 日离任）。	2022-09-23	2025-01-11	13 年	周东津，河海大学管理学学士，注册会计师，PMP，中级会计师。自 2011 年起先后任职于中国水电基础局有限公司、中国雄安集团基础建	-

					设有限公司，从事不动产运营及投资工作，作为项目核心成员参与过上海、深圳、雄安、福建、安徽等地区的产业园区、市政供水、市政供热、市政燃气、新能源发电等项目的投资开发及运营管理。2022 年 7 月至 2025 年 2 月就职于上海国泰君安证券资产管理有限公司，曾任国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 23 日—2025 年 1 月 11 日）的基金经理。	
--	--	--	--	--	---	--

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

2、证券从业的含义遵从行业协会《证券业从业人员资格管理办法》的相关规定。

7.2 管理人在报告期内对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合规守信情况的说明

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

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

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

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定在 2022 年 9 月完成了初始基金资产投资之后，在 2025 年 11 月完成扩募基金资产投资。截止本期末，本基金通过持有“国泰海通资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”及“国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划”全部份额，穿透取得项目公司持有的不动产的完全所有权或经营权利。本基金持有的首发不动产资产组合由 4 个产业园组成，包括：东久（金山）智造园、东久（昆山）智造园、东久（无锡）智造园、东久（常州）智造园，分别位于上海、苏州、无锡、常州地区，建筑面积合计约 283,934 平方米。本基金持有的扩募不动产资产组合由 2 个产业园组成，包括：东久（南通）智造园及东久（重庆）智造园一期项目，分别位于南通和重庆地区，建筑面积合计约 100,187 平方米。

报告期内，基金投资的不动产项目运营情况详见报告“4. 不动产项目运营情况”。

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

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

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

7.2.6 管理人内部关于本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，基金管理人持续强化主动管理，保障项目稳健运营与资产价值提升：

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

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

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

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人专业、审慎开展本基金相关重大事项的决策，根据基金合同、招募说明书等基金法律文件及基金管理人相关内部管理制度的要求，完成了基金收益分配、基金扩募等重大事项的决策。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

本报告期内，基金管理人通过项目经营周报、经营例会、现场巡查、日常文件资料审查、项目

运营主要负责人访谈交流等方式，对项目日常运营情况，如项目公司经营业绩达成情况，租户经营情况和满意度，资产使用状态，园区安全情况等维度进行充分了解分析，确保项目稳健运营，提前进行风险预判。

基金管理人严格遵循有关法律法规和运营管理服务协议等规定，落实运营业绩奖惩激励机制。本报告期内，根据绩效运营管理费相关标准，扩募资产南通项目计提绩效运管费 13,809.52 元，重庆项目计提绩效运管费-32,851.13 元。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

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

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

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

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

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

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

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

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

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

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，运营管理机构东久（上海）投资管理咨询有限公司严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他各项法律法规、诚信经营，未发生影响履行《国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理协议》义务的重大事项，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

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

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

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

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格按照法律法规及《国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证

券投资基金运营管理协议》的规定落实信息披露配合制度，不存在应披露未披露或者披露信息不准确的情形。

8.2.4 配合信息披露情况

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

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，中国银行股份有限公司（以下称“本托管人”）在国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下称“本基金”）的托管过程中，严格遵守《证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（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，对不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户实行专户管理，安全保管账户资金，对上述账户的款项用途进行审核监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

9.1.3 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认真的复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。本报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告（注：财务会计报告中的“金融工具风险及管理”、“关联方承销证券”部分未在托管人复核范围内）、投资组合报告等财务数据真实、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，本基金资产支持证券管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他相关法律法规的要求，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

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

本报告期内，本基金扩募国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划的资产支持证券管理人作为资产项目公司：南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司债权人。根据上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划”）与南通弗洛达实业有限公司签署的《股东借款协议》等相关协议和南通弗洛达实业有限公司财务报表，截至报告期末，资产支持证券对项目公司的借款本金总计 37,500,000.00 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，国泰海通资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划的资产支持证券管理人于 2025 年 4 月披露国泰海通资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划 2024 年度资产管理报告、托管报告、审计报告及收益分配公告。

9.2.4 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，本基金首发国泰海通资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划及扩募国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划的资产支持证券管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他相关法律法规的要求，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

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)为不动产基金提供审计服务，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不动产基金提供跟踪评估服务，已对不动产资产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 123,852,597.00 份，占本不动产基金总份额的比例为 20.00%。

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

无

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

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

9.4.5 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其他重大变化情况

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]200Z2754 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	国泰海通东久新经济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东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“国泰海通东久新经济 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东久新经济 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	我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于国泰海通东久新经济 REIT，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
其他信息	国泰海通东久新经济 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东久新经济 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东久新经济 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东久新经济 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东久新经济 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，就可能导致对国泰海通东久新经济 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东久新经济 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）就国泰海通东久新经济 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公允价值评估方法为收益法（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：国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金
 报告截止日：2025 年 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	540,303,209.71	137,737,397.95
结算备付金		-	-

存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.2	12,583,081.90	13,712,077.34
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.3	1,630,388,158.14	1,307,346,126.39
固定资产		10,184.20	11,059.81
在建工程		-	917,431.19
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	11.5.7.4	268,259,027.81	270,977,668.40
长期待摊费用		-	352,783.47
递延所得税资产	11.5.7.5	-	-
其他资产	11.5.7.6	15,565,754.01	13,034,740.71
资产总计		2,467,109,415.77	1,744,089,285.26
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	3,195,778.17	2,536,056.74
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,597,233.57	3,485,025.90
应付托管费		312,802.21	303,045.40
应付投资顾问费		-	-

应交税费	11. 5. 7. 8	7, 447, 349. 82	7, 009, 813. 00
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	11. 5. 7. 9	1, 023, 292. 52	939, 280. 00
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11. 5. 7. 5	200, 270, 162. 40	166, 283, 373. 97
其他负债	11. 5. 7. 10	435, 896, 896. 07	40, 656, 666. 25
负债合计		651, 743, 514. 76	221, 213, 261. 26
所有者权益：			
实收基金	11. 5. 7. 11	619, 262, 981. 00	500, 000, 000. 00
其他权益工具		-	-
资本公积	11. 5. 7. 12	1, 325, 437, 016. 92	1, 017, 500, 000. 00
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	11. 5. 7. 13	-129, 334, 096. 91	5, 376, 024. 00
所有者权益合计		1, 815, 365, 901. 01	1, 522, 876, 024. 00
负债和所有者权益总计		2, 467, 109, 415. 77	1, 744, 089, 285. 26

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2. 9315 元，基金份额总额 619, 262, 981. 00 份(2024 年 12 月 31 日，基金份额净值 3. 0458 元，基金份额总额 500, 000, 000. 00 份)。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 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	1, 021, 313. 65	362, 849. 91
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-

应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.17.2	1,824,735,296.62	1,517,500,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,825,756,610.27	1,517,862,849.91
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		3,597,233.57	3,485,025.90
应付托管费		312,802.21	303,045.40
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		155,000.00	35,000.00
负债合计		4,065,035.78	3,823,071.30
所有者权益:			
实收基金		619,262,981.00	500,000,000.00
资本公积		1,325,437,016.92	1,017,500,000.00
其他综合收益		-	-
未分配利润		-123,008,423.43	-3,460,221.39
所有者权益合计		1,821,691,574.49	1,514,039,778.61
负债和所有者权益总计		1,825,756,610.27	1,517,862,849.91

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 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		105,393,451.29	109,057,439.54
1. 营业收入	11.5.7.14	104,351,918.35	108,031,017.95
2. 利息收入		1,011,532.94	1,026,421.59

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		30,000.00	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		172,185,354.91	63,695,510.07
1. 营业成本	11.5.7.14	43,185,055.37	41,742,883.60
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	11.5.7.15	15,834,371.44	15,310,195.87
4. 销售费用		685,003.89	1,210,423.77
5. 管理费用	11.5.7.16	1,080,993.60	699,579.42
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		1,809.07	456.00
8. 管理人报酬		3,597,233.57	3,485,025.90
9. 托管费		312,802.21	303,045.40
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		-371,588.40	773,900.11
12. 资产减值损失	11.5.7.17	107,575,042.76	-
13. 其他费用	11.5.7.18	284,631.40	170,000.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-66,791,903.62	45,361,929.47
加：营业外收入		448,933.74	2,427,403.30
减：营业外支出		-	709,625.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-66,342,969.88	47,079,707.13
减：所得税费用	11.5.7.19	-9,312,864.84	-4,103,869.33
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-57,030,105.04	51,183,576.46
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-57,030,105.04	51,183,576.46
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		-57,030,105.04	51,183,576.46

11.2.2 个别利润表

会计主体：国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 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		82,221,552.99	35,594,459.63
1. 利息收入		65,867.61	9,822.01
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		82,155,685.38	35,584,637.62
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 其他业务收入		-	-
二、费用		124,089,739.16	3,943,071.30
1. 管理人报酬		3,597,233.57	3,485,025.90
2. 托管费		312,802.21	303,045.40
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		119,954,703.38	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		225,000.00	155,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-41,868,186.17	31,651,388.33
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-41,868,186.17	31,651,388.33
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		-41,868,186.17	31,651,388.33

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 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		179,321,856.56	173,164,028.22
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		938,938.85	1,026,938.59
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20.1	4,109,781.40	9,192,975.58
经营活动现金流入小计		184,370,576.81	183,383,942.39
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		76,392,521.81	69,572,616.85
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		24,718,088.31	24,334,405.43
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20.2	8,157,423.27	11,535,899.04
经营活动现金流出小计		109,268,033.39	105,442,921.32
经营活动产生的现金流量净额		75,102,543.42	77,941,021.07
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	11.5.7.20.3	45,730,333.13	-
投资活动现金流入小计		45,730,333.13	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-

20. 支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		45,730,333.13	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		427,199,997.92	-
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		427,199,997.92	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		65,848,930.50	-
26. 偿付利息支付的现金		-	-
27. 分配支付的现金		78,190,726.30	36,999,982.26
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.20.4	1,500,000.00	-
筹资活动现金流出小计		145,539,656.80	36,999,982.26
筹资活动产生的现金流量净额		281,660,341.12	-36,999,982.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		402,493,217.67	40,941,038.81
加：期初现金及现金等价物余额		137,737,102.71	96,796,063.90
六、期末现金及现金等价物余额		540,230,320.38	137,737,102.71

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 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		82,155,685.38	35,584,637.62

的现金			
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		65,797.62	10,411.50
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		82,221,483.00	35,595,049.12
8. 取得不动产投资支付的现金		427,190,000.00	-
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		3,893,071.30	4,107,504.82
经营活动现金流出小计		431,083,071.30	4,107,504.82
经营活动产生的现金流量净额		-348,861,588.30	31,487,544.30
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		427,199,997.92	-
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		427,199,997.92	-
16. 赎回支付的现金		-	-
17. 偿付利息支付的现金		-	-
18. 分配支付的现金		77,680,015.87	36,999,982.26
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		77,680,015.87	36,999,982.26
筹资活动产生的现金流量净额		349,519,982.05	-36,999,982.26
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		658,393.75	-5,512,437.96

加：期初现金及现金等价物余额		362,811.08	5,875,249.04
五、期末现金及现金等价物余额		1,021,204.83	362,811.08

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：国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 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	500,000,000.00	-	1,017,500,000.00	-	-	-	5,376,024.00	1,522,876,024.00
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	500,000,000.00	-	1,017,500,000.00	-	-	-	5,376,024.00	1,522,876,024.00
三、本	119,262,981.0	-	307,937,016.92	-	-	-	-134,710,120.	292,489,877.01

期增 减变 动额 (减 少以 “-” 号填 列)	0						91	
(一) 综合 收益 总额	-	-	-	-	-	-	-57,030,105.04	-57,030,105.04
(二) 产品 持有 人申 购和 赎回	119,262,981.00	-	307,937,016.92	-	-	-	-	427,199,997.92
其中: 产品 申购	119,262,981.00	-	307,937,016.92	-	-	-	-	427,199,997.92
产品 赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润 分配	-	-	-	-	-	-	-77,680,015.87	-77,680,015.87
(四) 其他 综合 收益 结转 留存 收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项 储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中: 本期 提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期 使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)	-	-	-	-	-	-	-	-

其他								
四、本 期期 末余 额	619,262,981.0 0	-	1,325,437,016. 92	-	-	-	-129,334,096. 91	1,815,365,901. 01
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	500,000,000.0 0	-	1,017,500,000. 00	-	-	-	-8,807,570.20	1,508,692,429. 80
加：会 计政 策变 更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期 差错 更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一 控制 下企 业合 并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本 期期 初余 额	500,000,000.0 0	-	1,017,500,000. 00	-	-	-	-8,807,570.20	1,508,692,429. 80
三、本 期增 减变 动额 （减 少以 “-” 号填	-	-	-	-	-	-	14,183,594.20	14,183,594.20

列)								
(一) 综合 收益 总额	-	-	-	-	-	-	51,183,576.46	51,183,576.46
(二) 产品 持有 人申 购和 赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中： 产品 申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品 赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润 分配	-	-	-	-	-	-	-36,999,982.26	-36,999,982.26
(四) 其他 综合 收益 结转 留存 收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项 储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中： 本期 提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期 使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本 期期 末余 额	500,000,000.00	-	1,017,500,000.00	-	-	-	5,376,024.00	1,522,876,024.00

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 01 月 01 日至 2025 年 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	500,000,000.00	1,017,500,000.00	-	-3,460,221.39	1,514,039,778.61
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	500,000,000.00	1,017,500,000.00	-	-3,460,221.39	1,514,039,778.61
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	119,262,981.00	307,937,016.92	-	-119,548,202.04	307,651,795.88
（一）综合收益总额	-	-	-	-41,868,186.17	-41,868,186.17
（二）产品持有人申购和赎回	119,262,981.00	307,937,016.92	-	-	427,199,997.92
其中：产品申购	119,262,981.00	307,937,016.92	-	-	427,199,997.92
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-77,680,015.87	-77,680,015.87
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	619,262,981.00	1,325,437,016.92	-	-123,008,423.43	1,821,691,574.49
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	500,000,000.00	1,017,500,000.00	-	1,888,372.54	1,519,388,372.54
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	500,000,000.00	1,017,500,000.00	-	1,888,372.54	1,519,388,372.54
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-5,348,593.93	-5,348,593.93
（一）综合收益总额	-	-	-	31,651,388.33	31,651,388.33
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-36,999,982.26	-36,999,982.26
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	500,000,000.00	1,017,500,000.00	-	-3,460,221.39	1,514,039,778.61

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

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

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

经上海证券交易所(以下简称“上交所”)自律监管决定书[2022]275 核准，本基金 172,913,075.00 份基金份额(不含场内限售份额)于 2022 年 10 月 14 日起在上交所挂牌交易。未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下，托管在场外，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。

本基金经中国证监会证监许可(2025)1851 号《关于准予国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》准予变更注册，并根据基金管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司于 2025 年 11 月 5 日发布的《关于国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额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人民币 427,199,997.92 元，扩募后募集金额为人民币 1,944,699,997.92 元，业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)验证，并出具了上会师报字(2025)第 16908 号验资报告。

经向中国证监会备案，本次扩募基金合同于 2025 年 11 月 25 日正式生效，扩募募集基金份额数量为 119,262,981.00 份，其中本次扩募新购入不动产项目的原始权益人同一控制下的关联方东久新宜(开曼)投资第一控股有限公司(DNE(Cayman)Investment I Holdings Limited)认购数量 23,852,597.00 份，占本次扩募募集份额总数的比例为 20%。2025 年 12 月 26 日，本基金扩募份额在深圳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 619,262,981.00 份。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金存续期内主要投资于以优质产业园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东久工业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%,但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、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。

国泰海通东久新经济 REIT 首发投资不动产项目的基本信息如下:

国泰海通东久新经济 REIT 首发投资的不动产项目为:(1) 上海华靳建设有限公司(以下简称“上海华靳”或“项目公司”)持有的位于“上海市金山区亭林镇金舸路 288 号”的东久(金山)智造园项目;(2) 昆山华普瑞实业有限公司(以下简称“昆山华普瑞”或“项目公司”)持有的位于“昆山市玉山镇南淞路 111 号”的东久(昆山)智造园项目;(3) 无锡奥迈特实业有限公司(以下简称“无锡奥迈特”或“项目公司”)持有的位于“无锡新区飞凤路 5 号”的东久(无锡)智造园项目;(4) 常州麦里奇实业有限公司(以下简称“常州麦里奇”或“项目公司”)持有的位于“常州市新北区黄河西路 585 号”的东久(常州)智造园项目。

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

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

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

常州麦里奇是由 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 于 2013 年 9 月 22 日在中华人民共和国上海市

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

上海国泰海通证券资产管理有限公司按照国家相关法律、法规和上交所上证 REITs(审)[2022]6 号关于对国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金上市及国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划挂牌转让无异议的函于 2022 年 9 月 27 日设立国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划(以下简称“一期专项计划”)，国泰君安东久新经济 REIT 出资人民币 1,517,500,000.00 元认购其全部份额。一期专项计划的计划管理人为上海国泰海通证券资产管理有限公司。根据上海国泰海通证券资产管理有限公司(代表一期专项计划)与各首发项目公司原股东分别就各项目公司 100%股权转让事宜签订的《项目公司股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充(简称“《股权转让协议》”)，一期专项计划分别自 FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED 和 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 取得上海华靳、昆山华普瑞、无锡奥迈特和常州麦里奇 100%股权，股权转让对价合计为人民币 1,030,628,427.01 元。根据上海国泰海通证券资产管理有限公司(代表一期专项计划)分别与各项目公司签订的《股东借款协议》以及《债权债务确认协议》，一期专项计划划向上海华靳、昆山华普瑞、无锡奥迈特和常州麦里奇提供借款本金合计 811,748,436.21 元，借款期限均为自 2022 年 9 月 27 日起满 43 年(不含)止。

国泰海通东久新经济 REIT 扩募投资不动产项目的基本信息如下：

国泰海通东久新经济 REIT 扩募投资的不动产项目为：(1) 南通弗洛达实业有限公司(以下简称“南通弗洛达”)持有的位于“南通市通州区碧华路 1199 号”的东久(南通)智造园；(2) 重庆迪梦捷实业有限公司(以下简称“重庆迪梦捷”)持有的位于“重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号”的东久(重庆)智造园一期。

南通弗洛达实业有限公司(以下简称“南通弗洛达”)是由 BOLINDA LIMITED 于 2019 年 2 月 15 日在中华人民共和国南通市注册成立的有限责任公司。本公司经批准的经营期限为无固定期限，成立时注册资本为 2,629 万美元，全部由 BOLINDA LIMITED 出资，持股比例为 100%。南通弗洛达经批准的经营范围为：汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务(不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请)(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)。

重庆迪梦捷实业有限公司(以下简称“重庆迪梦捷”)是由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 于 2016 年 6 月 17 日在中华人民共和国重庆市注册成立的有限责任公司。本公司经批准的经营期限有效期至 2066 年 6 月 16 日，成立时注册资本为 1,000 万美元，全部由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出资，持股比例为 100%。重庆迪梦捷经批准的经营范围为：汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施(不含危险品)的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

上海国泰海通证券资产管理有限公司按照国家相关法律、法规和上交所上证 REITs(审)[2025]13

号关于对国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市及国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期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 11 月 26 日设立国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划(以下简称“二期专项计划”), 国泰海通东久新经济 REIT 出资人民币 427,190,000.00 元认购其全部份额。二期专项计划的计划管理人为上海国泰海通证券资产管理有限公司。根据上海国泰海通证券资产管理有限公司(代表二期专项计划)与各扩募项目公司原股东分别就各项目公司 100%股权转让事宜签订的《项目公司股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充(简称“《股权转让协议》”), 二期专项计划分别自 BOLINDA LIMITED 和 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 取得南通弗洛达和重庆迪梦捷 100%股权, 股权转让对价合计为人民币 384,439,167.48 元。根据上海国泰海通证券资产管理有限公司(代表二期专项计划)与南通弗洛达签订的《股东借款协议》以及《债权债务确认协议》, 二期专项计划向南通弗洛达提供借款本金合计 37,500,000.00 元, 借款期限自专项计划设立日(2025 年 11 月 28 日)起满 47 年(不含)止。

本基础设施基金的原始权益人为 FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED、MILEAGE INVESTMENTS LIMITED、BOLINDA LIMITED 和 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED。

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》、《国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

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

(a) 同一控制下的企业吸收合并

吸收合并是指合并方（或购买方）通过企业合并取得被合并方（或被购买方）的全部净资产，合并后注销被合并方（或被购买方）的法人资格，被合并方（或被购买方）原持有的资产、负债，在合并后成为合并方（或购买方）的资产、负债。本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。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。

(b) 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。本期末，本集团未持有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，分别采用以下两种方式进行计量：

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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

(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 41.59-49.08 年，预计净残值率为 5%，年折旧率为 1.94%-2.28%。

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 固定资产

（a）固定资产确认及初始计量

固定资产包括电子设备以及办公设备等。

固定资产在与其有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予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，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，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

（b）固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

电子设备的预计使用寿命为 3 年，预计净残值率为 5%，年折旧率为 32%。

办公设备的预计使用寿命为 5 年，预计净残值率为 5%，年折旧率为 19%。

对固定资产的预计使用寿命、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。

（c）当固定资产的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。

（d）固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

11.5.4.10 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。

11.5.4.11 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。

11.5.4.12 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：

1: 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；

2: 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。

11.5.4.13 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。

11.5.4.14 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。

本集团对外提供物业管理服务和水电费收入。物业管理服务在提供物业服务的期间内按照合同约定的金额确认收入。水电费收入每月按照承租人消耗的水、电量乘以市场单价扣除按照总表度数向自来水公司和电力公司缴费后的金额净额确认收入。

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。

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本集团将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。本集团将为租户承担的装修费支出在其他资产中列示，并在租户租赁期内平均摊销并抵减租金收入。

11.5.4.15 费用

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

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。

11.5.4.16 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。

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。

11.5.4.17 基金的收益分配政策

本基金收益分配采取现金分红方式；本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；每一基金份额享有同等分配权。

可供分配金额是在基金净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑不动产项目公司持续发展、偿债

能力和经营现金流等因素。

11.5.4.18 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。

11.5.4.19 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 11.5.4.11）。

（b）所得税和递延所得税

本集团持有的项目公司在上海市、重庆市、江苏省无锡市、昆山市、常州市和南通市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终的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，本基金及东久 ABS 的主要税项列示如下：

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

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

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

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

本集团内上海华新、昆山华普瑞、无锡奥迈特、常州麦里奇、南通弗洛达和重庆迪梦捷适用的主要税种及其税率列示如下：

1) 企业所得税，税率为 25%，税基为应纳税所得额。

2) 增值税，不动产租赁服务为 9%、5%；物业管理服务：6%，税基为应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入

3) 房产税，税率 12%及 1.2%，税基为房屋原值的 70%或租金收入。

4) 土地使用税，税率 10、5、4、3、1.5、1.2 元/平方米，税基为土地使用面积。

- 5) 城市维护建设税，税率 7%、5%，税基为应纳的增值税税额。
- 6) 教育费附加，税率 3%，税基为应纳的增值税税额。
- 7) 地方教育费附加，税率 2%，税基为应纳的增值税税额。

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	540,303,209.71	137,737,397.95
其他货币资金	-	-
小计	540,303,209.71	137,737,397.95
减：减值准备	-	-
合计	540,303,209.71	137,737,397.95

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	540,230,320.38	137,737,102.71
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	72,889.33	295.24
小计	540,303,209.71	137,737,397.95
减：减值准备	-	-
合计	540,303,209.71	137,737,397.95

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	12,583,081.90	14,114,389.05
1—2 年	402,311.71	-
小计	12,985,393.61	14,114,389.05
减：坏账准备	402,311.71	402,311.71
合计	12,583,081.90	13,712,077.34

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	402,311.71	3.10	402,311.71	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	12,583,081.90	96.90	-	-	12,583,081.90
合计	12,985,393.61	100.00	402,311.71	3.10	12,583,081.90
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	402,311.71	2.85	402,311.71	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	13,712,077.34	97.15	-	-	13,712,077.34
合计	14,114,389.05	100.00	402,311.71	2.85	13,712,077.34

11.5.7.2.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
租户 1	402,311.71	402,311.71	100.00	预计难以收回
合计	402,311.71	402,311.71	100.00	-

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	402,311.71	-	-	-	-	402,311.71
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	402,311.71	-	-	-	-	402,311.71

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	1,902,039.64	14.65	-	1,902,039.64
租户 2	1,803,328.66	13.89	-	1,803,328.66
租户 3	1,189,689.71	9.16	-	1,189,689.71
租户 4	1,063,896.48	8.19	-	1,063,896.48
租户 5	828,003.36	6.38	-	828,003.36
合计	6,786,957.85	52.27	-	6,786,957.85

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	1,376,000,000.00	-	-	1,376,000,000.00
2. 本期增加金额	361,917,431.19	-	-	361,917,431.19
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	917,431.19	-	-	917,431.19
取得子公司	361,000,000.00	-	-	361,000,000.00
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	1,737,917,431.19	-	-	1,737,917,431.19
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	68,653,873.61	-	-	68,653,873.61
2. 本期增加金额	31,118,162.27	-	-	31,118,162.27
本期计提	31,118,162.27	-	-	31,118,162.27
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	99,772,035.88	-	-	99,772,035.88
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	7,757,237.17	-	-	7,757,237.17

本期计提	7,757,237.17	-	-	7,757,237.17
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	7,757,237.17	-	-	7,757,237.17
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,630,388,158.14	-	-	1,630,388,158.14
2. 期初账面价值	1,307,346,126.39	-	-	1,307,346,126.39

注：本基金基金管理人于资产负债表日对投资性房地产执行减值测试，根据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较高者确定其可收回金额。于 2025 年 12 月 31 日，投资性房地产的可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额确认可回收金额。本基金根据投资性房地产期末可收回金额低于其账面价值部分计提资产减值损失 7,757,237.17 元（2024 年 12 月 31 日：无）。

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	
非同一控制下企业合并-首发投资不动产项目	270,977,668.40	-	-	270,977,668.40
非同一控制下企业合并-扩募投资不动产项目	-	97,099,165.00	-	97,099,165.00
合计	270,977,668.40	97,099,165.00	-	368,076,833.40

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	期末余额

			额	
		计提	处 置	
非同一控制下企业合并-首发投资不动产项目	-	45,825,977.21	-	45,825,977.21
非同一控制下企业合并-扩募投资不动产项目	-	53,991,828.38	-	53,991,828.38
合计	-	99,817,805.59	-	99,817,805.59

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，不动产项目计提减值准备 99,817,805.59 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。

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	7,757,237.17	1,939,309.29	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
可抵扣亏损	14,991,688.38	3,747,922.09	15,372,991.99	3,843,248.02
信用减值准备	402,311.71	100,577.93	773,900.11	193,475.03
合计	23,151,237.26	5,787,809.31	16,146,892.10	4,036,723.05

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	804,769,353.57	201,192,338.40	662,655,406.52	165,663,851.64
收入按照直线法核算	19,462,533.26	4,865,633.31	18,624,981.50	4,656,245.38
合计	824,231,886.83	206,057,971.71	681,280,388.02	170,320,097.02

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	5,787,809.31	-	4,036,723.05	-
递延所得税负债	5,787,809.31	200,270,162.40	4,036,723.05	166,283,373.97

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
预付账款	3,450,208.68	2,837,594.94
其他应收款	9,615,953.66	7,612,435.26
待抵扣进项税	993,950.29	885,879.09
待摊装修费用	1,505,641.38	1,698,831.42
合计	15,565,754.01	13,034,740.71

11.5.7.6.2 预付账款

11.5.7.6.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	3,450,208.68	2,837,594.94
1-2 年	-	-
合计	3,450,208.68	2,837,594.94

11.5.7.6.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
供电局-昆山	1,460,807.49	42.34	2025-12-18	预付电费
供电局-无锡	946,883.54	27.44	2025-12-15	预付电费
供电局-上海	613,481.85	17.78	2025-10-27	预付电费
供电局-常州	184,120.60	5.34	2025-12-15	预付电费
中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司	156,643.44	4.54	2025-12-15	预付保险费
合计	3,361,936.92	97.44		

11.5.7.6.3 其他应收款

11.5.7.6.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	9,615,953.66	7,984,023.66
1-2 年	-	-
小计	9,615,953.66	7,984,023.66
减：坏账准备	-	371,588.40
合计	9,615,953.66	7,612,435.26

11.5.7.6.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应收租户水电费	9,615,953.66	7,984,023.66
小计	9,615,953.66	7,984,023.66
减：坏账准备	-	371,588.40
合计	9,615,953.66	7,612,435.26

11.5.7.6.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	-	-	371,588.40	371,588.40
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	371,588.40	371,588.40
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	-	0.00	0.00

11.5.7.6.3.4 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	2,437,737.62	25.35	-	2,437,737.62

租户 2	1,945,232.52	20.23	-	1,945,232.52
租户 3	1,188,111.33	12.36	-	1,188,111.33
租户 4	527,192.08	5.48	-	527,192.08
租户 5	312,355.14	3.25	-	312,355.14
合计	6,410,628.69	66.67	-	6,410,628.69

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
应付运营管理费	3,195,778.17	2,536,056.74
应付物管费	-	-
合计	3,195,778.17	2,536,056.74

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	1,943,445.63	2,970,161.66
消费税	-	-
企业所得税	1,601,596.26	820,260.61
个人所得税	-	-
城市维护建设税	120,899.37	193,550.07
教育费附加	89,055.66	139,633.62
房产税	3,371,523.11	2,602,794.53
土地使用税	293,374.18	260,213.55
土地增值税	-	-
印花税	27,455.61	23,198.96
其他	-	-
合计	7,447,349.82	7,009,813.00

11.5.7.9 合同负债

11.5.7.9.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收物业管理费	1,023,292.52	939,280.00
合计	1,023,292.52	939,280.00

11.5.7.10 其他负债

11.5.7.10.1 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	431,114,301.92	36,258,766.49
预收账款	4,721,196.58	4,235,033.44
其他	61,397.57	162,866.32
合计	435,896,896.07	40,656,666.25

11.5.7.10.2 预收款项

11.5.7.10.2.1 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	4,721,196.58	4,235,033.44
合计	4,721,196.58	4,235,033.44

11.5.7.10.3 其他应付款

11.5.7.10.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	43,171,837.50	33,125,536.00
中介机构费	1,142,377.36	618,000.00
应付项目工程款	750,000.00	1,000,000.00
应付维修款	218,876.64	790,824.82
应付电费	1,250,770.36	655,557.32
应付股权转让款	384,439,167.48	-
其他	141,272.58	68,848.35
合计	431,114,301.92	36,258,766.49

注：应付股权转让款已于 2026 年 1 月 30 日和 2026 年 2 月 6 日支付完毕。该款项系为履行 2025 年 11 月 26 日签署的《股权转让协议》，二期专项计划收购南通弗洛达、重庆迪梦捷 100%股权而产生的待付款，其中重庆迪梦捷股权对价为人民币 222,019,920.87 元，南通弗洛达股权对价为人民币 162,419,246.61 元。

11.5.7.10.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
东久(无锡)智造园项目各承租人	13,115,902.03	押金保证金
东久(昆山)智造园项目各承租人	11,464,761.15	押金保证金
东久(金山)智造园项目各承租人	7,593,228.36	押金保证金
东久(常州)智造园项目各承租人	3,215,137.51	押金保证金
合计	35,389,029.05	-

11.5.7.11 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	500,000,000.00	500,000,000.00
本期认购	119,262,981.00	119,262,981.00
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	619,262,981.00	619,262,981.00

注：本基金于 2025 年 11 月 25 日扩募募集不包括认购资金利息共募集 427,199,997.92 元，基金份额总额为 119,262,981.00 基金份额，计入资本溢价 307,937,016.92 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。

11.5.7.12 资本公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
资本溢价	1,017,500,000.00	307,937,016.92	-	1,325,437,016.92
其他资本公积	-	-	-	-
合计	1,017,500,000.00	307,937,016.92	-	1,325,437,016.92

11.5.7.13 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	5,376,024.00	-	5,376,024.00
本期利润	-57,030,105.04	-	-57,030,105.04
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-77,680,015.87	-	-77,680,015.87
本期末	-129,334,096.91	-	-129,334,096.91

11.5.7.14 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日							上年度可比期间 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日				
	上海华靳	昆山华普瑞	无锡奥迈特	常州麦里奇	南通弗洛达	重庆迪梦捷	合计	上海华靳	昆山华普瑞	无锡奥迈特	常州麦里奇	合计
营业收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

租赁及物业收入	28,602,296.58	32,235,278.97	29,671,618.41	10,638,518.90	1,468,292.60	1,735,912.89	104,351,918.35	29,895,854.67	34,082,545.14	33,594,840.56	10,457,777.58	108,031,017.95
合计	28,602,296.58	32,235,278.97	29,671,618.41	10,638,518.90	1,468,292.60	1,735,912.89	104,351,918.35	29,895,854.67	34,082,545.14	33,594,840.56	10,457,777.58	108,031,017.95
营业成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
租赁及物业成本	13,345,320.55	12,138,156.01	12,467,476.09	4,041,683.55	530,326.98	662,092.19	43,185,055.37	13,052,496.72	12,234,001.66	12,580,705.78	3,875,679.44	41,742,883.60
合计	13,345,320.55	12,138,156.01	12,467,476.09	4,041,683.55	530,326.98	662,092.19	43,185,055.37	13,052,496.72	12,234,001.66	12,580,705.78	3,875,679.44	41,742,883.60

11.5.7.15 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 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	2,456,569.62	2,468,086.43
消费税	—	—
企业所得税	—	—
个人所得税	—	—
城市维护建设税	617,908.39	508,076.59
教育费附加	462,581.22	383,751.69
房产税	11,057,463.47	10,826,206.62
土地使用税	1,138,168.06	1,040,854.19
土地增值税	—	—
印花税	101,680.68	83,220.35
其他	—	—
合计	15,834,371.44	15,310,195.87

11.5.7.16 管理费用

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
专业服务费	1,069,855.88	699,579.42
办公费用	11,137.72	-
合计	1,080,993.60	699,579.42

11.5.7.17 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	7,757,237.17	-
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	99,817,805.59	-
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	107,575,042.76	-

11.5.7.18 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
持有人大会的律师费	70,000.00	-
信息披露费	149,631.40	120,000.00
审计费	65,000.00	50,000.00
其他	-	-
合计	284,631.40	170,000.00

11.5.7.19 所得税费用

11.5.7.19.1 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	614,290.08	2,219,431.91
递延所得税费用	-9,927,154.92	-6,323,301.24
合计	-9,312,864.84	-4,103,869.33

11.5.7.19.2 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	-66,342,969.88
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	-10,204,428.05
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	1,095,880.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-204,317.38
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
合计	-9,312,864.84

11.5.7.20 现金流量表附注

11.5.7.20.1 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
收到的保证金、押金、意向金	3,613,006.26	6,702,345.18
收到的保险赔付	443,746.74	50,420.91
收到经营性往来款	53,028.40	5,000.00
收到税收补偿款	-	2,435,209.49
合计	4,109,781.40	9,192,975.58

11.5.7.20.2 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
支付的保证金、押金、意向金	2,494,899.56	5,028,143.06
管理人报酬	3,485,025.90	3,525,903.95
支付经营性往来款	1,031,064.18	1,188,882.44
中介机构费	781,295.40	790,050.00

税款滞纳金	-	382,620.54
托管费	303,045.40	306,600.87
信息披露费	-	240,000.00
保险费	-	50,686.68
支付银行手续费	-	456.00
其他	62,092.83	22,555.50
合计	8,157,423.27	11,535,899.04

11.5.7.20.3 收到其他与投资活动有关的现金

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
取得子公司收到的现金	45,730,333.13	-
合计	45,730,333.13	-

11.5.7.20.4 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	1,500,000.00	-
合计	1,500,000.00	-

11.5.7.21 现金流量表补充资料

11.5.7.21.1 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	-57,030,105.04	51,183,576.46
加：信用减值损失	-371,588.40	773,900.11
资产减值损失	107,575,042.76	-
固定资产折旧	1,564.11	11,130.11
投资性房地产折旧	31,118,162.27	30,384,160.87
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	709,298.31	169,767.36
处置固定资产、无形资产和其他	-	-

长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-9,927,154.92	-6,323,301.24
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）	5,309,857.41	1,923,874.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,282,124.48	-182,087.21
其他	-408.60	-
经营活动产生的现金流量净额	75,102,543.42	77,941,021.07
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	540,230,320.38	137,737,102.71
减：现金的期初余额	137,737,102.71	96,796,063.90
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	402,493,217.67	40,941,038.81

11.5.7.21.2 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	540,230,320.38	137,737,102.71
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	540,230,320.38	137,737,102.71
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	540,230,320.38	137,737,102.71
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
南通弗洛达	2025-11-26	162,419,246.61	100.00	收购	2025-11-26	控制权发生变更	1,468,292.60	556,895.46
重庆迪梦捷	2025-11-26	222,019,920.87	100.00	收购	2025-11-26	控制权发生变更	1,735,912.89	881,597.55
合计	—	384,439,167.48	100.00	—	—	—	3,204,205.49	—

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	南通弗洛达	重庆迪梦捷
合并成本		
现金	162,419,246.61	222,019,920.87
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	162,419,246.61	222,019,920.87
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	120,155,065.42	167,184,937.06
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	42,264,181.19	54,834,983.81

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南通弗洛达、重庆迪梦捷出具的编号为戴德梁行评报字(2025/BJ/F1)第 080 号《估价报告》所确定的评估值为依据确定。本次交易对价为人民币 384,439,167.48 元，根据评估结果调整后的各项目公司可辨认净资产公允价值为人民币 287,340,002.49 元，差额确认为各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	南通弗洛达		重庆迪梦捷	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	180,090,291.67	135,355,286.41	233,031,188.81	142,713,585.41
货币资金	7,824,244.63	7,824,244.63	37,906,088.50	37,906,088.50
应收账款	200,630.77	200,630.77	3,129,250.02	3,129,250.02
投资性房地产	171,000,000.00	126,264,994.74	190,000,000.00	99,682,396.60
固定资产	688.50	688.50	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	122,604.39	122,604.39	91,654.75	91,654.75

其他应收款	848,780.76	848,780.76	1,425,358.20	1,425,358.20
其他资产	93,342.62	93,342.62	478,837.34	478,837.34
负债：	59,935,226.25	48,751,474.93	65,846,251.75	43,266,850.91
应付账款	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	25,500,000.00	25,500,000.00	28,853,651.42	28,853,651.42
递延所得税 负债	15,705,350.90	4,521,599.58	28,208,592.44	5,629,191.59
预收款项	1,448,554.65	1,448,554.65	0.00	0.00
其他负债	8,951.90	8,951.90	236.77	236.78
合同负债	149,198.34	149,198.34	3,946.37	3,946.37
应交税费	1,323,966.68	1,323,966.68	216,431.73	216,431.73
其他应付款	5,009,043.78	5,009,043.78	7,347,563.51	7,347,563.51
一年内到期 的非流动负 债	10,790,160.00	10,790,160.00	1,215,829.51	1,215,829.51
净资产	120,155,065.42	86,603,811.48	167,184,937.06	99,446,734.50
取得的净资 产	120,155,065.42	86,603,811.48	167,184,937.06	99,446,734.50

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12月3日出具的资产评估报告，于购买日，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（%）		取得方式
				直接	间接	
国君海通东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划	上海	上海	资产支持专项计划	100.00	—	出资设立
国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划	上海	上海	资产支持专项计划	100.00	—	出资设立
上海华新建设有限公司	上海市金山区	上海市金山区	商务服务业	—	100.00	非同一控制下企业

						合并
昆山华普瑞实业有限公司	江苏省昆山市	江苏省昆山市	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
无锡奥迈特实业有限公司	江苏省无锡市新吴区	江苏省无锡市新吴区	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
常州麦里奇实业有限公司	江苏省常州市新北区	江苏省常州市新北区	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
南通弗洛达实业有限公司	江苏省南通市高新区	江苏省南通市高新区	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
重庆迪梦捷实业有限公司	重庆市两江新区	重庆市两江新区	商务服务业	-	100.00	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。

苏州宜锦光伏新能源有限公司于 2025 年 3 月 12 日进行股权变更并完成工商登记，变更后不再为受运营管理机构控股股东控制方控制的企业。

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

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
东久(上海)投资管理咨询有限公司(以下简称“东久(上海)”)	持有本基金 10%以上基金份额的法人、运营管理机构
上海东久磐易物业管理有限公司(以下简称“东久磐易物业”)	运营管理机构的控股子公司
苏州宜锦光伏新能源有限公司(以下简称“苏州宜锦光伏”)	受运营管理机构控股股东控制方控制的企业
无锡宜锦光伏新能源有限公司(以下简称“无锡宜锦光伏”)	受运营管理机构控股股东控制方控制的企业
东久新宜(开曼)投资第一控股有限公司(以下简称“东久新宜”)	受运营管理机构控股股东控制方控制的企业

注：

- 1：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。
- 2：苏州宜锦光伏关联交易统计区间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 12 日。
- 3：无锡宜锦光伏关联交易统计区间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 2 月 21 日。

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
东久磐易物业	物业服务费	6,174,460.32	5,985,925.12

东久(上海)	运营管理费	3,893,769.66	3,698,879.98
苏州宜锦光伏	电费	433,362.31	3,127,940.37
无锡宜锦光伏	电费	492,410.77	3,724,014.24
合计	—	10,994,003.06	16,536,759.71

注：1. 首发不动产项目基础运营管理费根据 2025 年资产运营收入(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) 109,517,002.20 元(2024 年度：112,667,971.00 元)，按其 3.5%的比例并扣除相应税费后计提对应期间的基础运营管理费，基础运营管理费金额 3,713,349.13 元(2024 年度：3,698,879.98 元)。首发不动产项目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 年首发不动产项目未计提绩效运营管理费(2024 年 12 月 31 日：2024 年首发不动产项目未计提绩效运营管理费，并冲销 2023 年度暂估绩效运营管理费金额 120,402.74 元)。

2. 扩募不动产项目基础运营管理费根据 2025 年资产运营收入(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) 3,823,406.92 元，按其 5.5%的比例并扣除相应税费后计提对应期间的基础运营管理费，基础运营管理费金额 198,384.31 元。扩募不动产项目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 5.5%比例计提对应的绩效运营管理费，若按照上述公式计算的绩效运营管理费为负数，则相应扣减应支付予运营管理机构的基础运营管理费。扩募不动产南通项目计提绩效运管费 13,027.85 元，重庆项目计提绩效运管费-30,991.63 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
苏州宜锦光伏	租金收入	32,381.67	165,444.46
无锡宜锦光伏	租金收入	27,669.72	183,511.56
合计	—	60,051.39	348,956.02

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	3,597,233.57	3,485,025.90

其中：固定管理费	3,597,233.57	3,485,025.90
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	1,085.97	626.93

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(首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模(含募集期利息)为基数)按 0.23%的年费率按日计提，计算方法如下：

$B=A\times 0.23\%\div \text{当年天数}$ ；

B 为每日应计提的基金固定管理费；

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

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

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	312,802.21	303,045.40

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

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

M 为每年度应计提的基金托管费；

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

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

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

本报告期内基金管理人未持有本基金份额且无份额变动情况。

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	期初持有		期间申购/买入份额	期间	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例

称				因 拆 分 变 动 份 额			
东久 （ 上 海 ） 投 资 管 理 咨 询 有 限 公 司	100,000,000.0 0	20.00 %	-	-	-	100,000,000.0 0	16.15 %
国泰 海 通 证 券 股 份 有 限 公 司	29,892,383.00	5.98%	11,555,975.0 0	-	15,041,850.0 0	26,406,508.00	4.26%
东久 新 宜 （ 开 曼 ） 投 资 第 一 控 股 有 限 公 司	-	-	23,852,597.0 0	-	-	23,852,597.00	3.85%
合 计	129,892,383.0 0	25.98 %	35,408,572.0 0	-	15,041,850.0 0	150,259,105.0 0	24.26 %
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
东久	100,000,000.0	20.00	-	-	-	100,000,000.0	20.00

(上海)投资管理咨询有限公司	0	%				0	%
国泰海通证券股份有限公司	11,605,936.00	2.32%	32,736,331.00	-	14,449,884.00	29,892,383.00	5.98%
合计	111,605,936.00	22.32%	32,736,331.00	-	14,449,884.00	129,892,383.00	25.98%

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	540,230,320.38	969,656.38	137,737,102.71	1,026,421.59
合计	540,230,320.38	969,656.38	137,737,102.71	1,026,421.59

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 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
基金管理费	国泰海通资管	3,597,233.57	3,485,025.90
基金托管费	中国银行	312,802.21	303,045.40
运营管理费	东久(上海)	3,195,778.17	2,536,056.74
合计	—	7,105,813.95	6,324,128.04

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

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

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公允价值评估方法为收益法（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	1,021,313.65	362,849.91
其他货币资金	-	-
小计	1,021,313.65	362,849.91
减：减值准备	-	-
合计	1,021,313.65	362,849.91

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	1,021,204.83	362,811.08
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	108.82	38.83
小计	1,021,313.65	362,849.91
减：减值准备	-	-
合计	1,021,313.65	362,849.91

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	1,944,690,000.00	119,954,703.38	1,824,735,296.62	1,517,500,000.00	-	1,517,500,000.00
合计	1,944,690,000.00	119,954,703.38	1,824,735,296.62	1,517,500,000.00	-	1,517,500,000.00

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
一 期 专 项 计 划	1,517,500,000.00	-	-	1,517,500,000.00	59,143,604.75	59,143,604.75
二 期 专 项 计 划	-	427,190,000.00	-	427,190,000.00	60,811,098.63	60,811,098.63
合 计	1,517,500,000.00	427,190,000.00	-	1,944,690,000.00	119,954,703.38	119,954,703.38

§ 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《国泰海通东久新经济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的编号为粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F1）第 036 号《国泰海通东久新经济产业园封闭式

基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508088）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 384,121.25 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 1,728,000,000 元（大写人民币壹拾柒亿贰仟捌佰万元整）。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，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。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金山区亭林镇金舸路 288 号「东久（金山）智造园」产业园项目，产证证载建筑面积共计为 85,573.79 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 426,000,000 元，折合单价 4,978 元/平方米。

项目二：项目公司持有的位于中国江苏省苏州市昆山市玉山镇南淞路 111 号「东久（昆山）智造园」产业园项目，产证证载建筑面积 78,672.67 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 420,000,000 元，折合单价 5,339 元/平方米。

项目三：项目公司持有的位于中国江苏省无锡市新吴区飞凤路 5 号「东久（无锡）智造园」产业园项目，产证证载建筑面积共计为 83,609.97 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 415,000,000 元，折合单价 4,964 元/平方米。

项目四：项目公司持有的位于中国江苏省常州市黄河西路 585 号「东久（常州）智造园」产业园项目，产证证载建筑面积共计为 36,077.42 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 111,000,000 元，折合单价 3,077 元/平方米。

项目五：项目公司持有的位于中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目，产证证载建筑面积共计为 52,531.34 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 171,000,000 元，折合单价 3,255 元/平方米。

项目六：项目公司持有的位于中国重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目，产证证载建筑面积 47,656.06 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 185,000,000 元，折合单价 3,882 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

本次估值过程中，重要评估参数较上次评估时点发生变化的主要是折现率、预测期内市场租金增长率、长期增长率、租金参数等，具体情况如下：

一、参数变化情况及原因分析

1. 折现率调整情况及原因

2025 年国债收益率呈现震荡走势，无风险利率趋于平稳。本次折现率的调整主要反映各项目所

处区域市场风险的动态变化，而非单纯跟随宏观利率变动。本次评估估值采用累加法确定折现率，通过分析无风险报酬率和风险报酬率的情况，综合考虑预测期内市场租金及租金增长率的下降，在同步下调长期增长率的情况下，预测期内现金流增长风险有一定下降，故下调风险报酬率取值。

具体调整情况为：东久（金山）智造园折现率由 7.75%调整为 7.25%，调低 0.50 个百分点；东久（昆山）智造园由 8.00%调整为 7.50%，调低 0.50 个百分点；东久（无锡）智造园由 8.00%调整为 7.50%，调低 0.50 个百分点；东久（常州）智造园由 8.25%调整为 8.00%，调低 0.25 个百分点。东久（南通）智造园和东久（重庆）智造园一期上次评估时点为 2025 年 11 月 25 日，距本次评估基准日时间较短，期间宏观环境、区域市场及项目自身经营未发生重大变化，故折现率分别维持 7.50%和 7.50%不变。

2、预测预测期内市场租金增长率调整情况及原因

本次估值对预测期内市场租金增长率进行了差异化调整，以更审慎地反映各项目所在区域未来租金增长预期。

具体调整情况为：东久（金山）智造园、东久（昆山）智造园将增长率上限由 5.0%调低至 4.0%、东久（无锡）智造园、东久（常州）智造园由区间调整为单一值 3.0%。东久（南通）智造园和东久（重庆）智造园一期因近期刚完成评估，预测期内市场租金增长率维持 3.0%不变。

3. 长期增长率调整情况及原因

鉴于当前宏观经济仍处于结构性调整期，工业地产市场长期供需关系面临一定不确定性。为更稳健地反映各项目在永续期的增长潜力，基于对各项目所在区域的产业规划、土地供应节奏及经济增长预期的审慎评估，对长期增长率进行了调整。

具体调整情况为：东久（金山）智造园长期增长率由 2.50%调整为 2.00%，调低 0.50 个百分点；东久（昆山）智造园由 2.50%调整为 2.00%，调低 0.50 个百分点；东久（无锡）智造园由 2.50%调整为 2.00%，调低 0.50 个百分点；东久（常州）智造园由 2.25%调整为 2.00%，调低 0.25 个百分点。上述调整后的长期增长率更符合项目所在区域远期 GDP 增长预期及租金长期趋势。东久（南通）智造园和东久（重庆）智造园一期因近期刚完成评估，长期增长率维持 2.00%不变。

4. 租金参数调整情况及原因

本次估值结合各项目实际运营情况、区域市场近期租赁成交案例及未来供需展望，对租金参数进行了差异化调整。

市场租金方面：东久（金山）智造园由上期 29.06 元/平方米/月调整至 29.40 元/平方米/月，上涨 1.2%；东久（昆山）智造园由 31.33 元/平方米/月调整至 30.66 元/平方米/月，下降 2.1%；东久（无锡）智造园由 31.03 元/平方米/月调整至 30.30 元/平方米/月，下降 2.3%；东久（常州）智造园由 20.68 元/平方米/月调整至 20.72 元/平方米/月，上涨 0.2%；东久（南通）智造园维持 22.11 元/平方米/月不变；东久（重庆）智造园一期由 28.38 元/平方米/月调整至 28.16 元/平方米/月，下降 0.8%。市场租金调整反映了各区域工业厂房租赁市场的供需变化。

二、参数变化对评估预测现金流的影响

结合上述参数变化，2026 年预计运营净收益为 10,295 万元，较最近一次评估结果中对 2026 年预计运营净收益预测（10,649 万元）下降约为 4.3%。

三、参数变化对评估价值的影响

在上述参数变动的综合影响下，各项目估值变动情况及原因分析如下：

东久（金山）智造园估值由上期 439,000,000 元下降至 426,000,000 元，减少 13,000,000 元，降幅 2.96%。东久（昆山）智造园估值由上期 418,000,000 元上升至 420,000,000 元，增加 2,000,000 元，增幅 0.48%。东久（无锡）智造园估值由上期 422,000,000 元下降至 415,000,000 元，减少 7,000,000 元，降幅 1.66%。东久（常州）智造园估值维持 111,000,000 元不变。东久（南通）智造园估值维持 171,000,000 元不变。东久（重庆）智造园一期估值由上期 190,000,000 元下降至 185,000,000 元，减少 5,000,000 元，降幅 2.63%。

综上所述，本次估值变动主要受各项目实际经营情况、区域市场租金变化、折现率以及长期增长预期调整的综合影响。其中，金山、无锡、重庆项目因租约租金下调或市场租金走弱导致估值下降；昆山项目估值微增；常州项目估值持平；南通项目参数无变化。整体估值由上期 1,751,000,000 元下降至 1,728,000,000 元，减少 23,000,000 元，降幅 1.31%，反映了在当前宏观及区域市场环境下对各园区未来增长预期及租金水平的审慎调整。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

采用成本法校验结果如下：东久（金山）智造园项目，成本法校验总值 444,000,000 元，折合单价 5,189 元/平方米。东久（昆山）智造园项目，成本法校验总值 370,000,000 元，折合单价 4,703 元/平方米。东久（无锡）智造园项目，成本法校验总值 383,000,000 元，折合单价 4,581 元/平方米。东久（常州）智造园项目，成本法校验总值 135,000,000 元，折合单价 3,742 元/平方米。东久（南通）智造园项目，成本法校验总值 207,000,000 元，折合单价 3,941 元/平方米。东久（重庆）智造园一期项目，成本法校验总值 208,000,000 元，折合单价 4,365 元/平方米。

综上所述，估价对象估值总价为 17.28 亿，采用成本法校验测算总价为 17.47 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

不涉及。

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	东久（金山）智造园	2,958.94	2,939.13	100.67	2,361.94	2,331.27	101.32
2	东久（昆山）智造园	3,186.73	3,211.52	99.23	2,476.47	2,446.93	101.21
3	东久（无锡）智造园	2,979.73	3,081.80	96.69	2,226.40	2,317.28	96.08
4	东久（常州）智造园	1,055.04	1,074.69	98.17	744.03	775.82	95.90

5	东久（南通） 智造园	155.01	153.59	100.92	127.75	114.63	111.45
6	东久（重庆） 智造园一期	176.69	181.42	97.40	125.94	132.07	95.35
合计		10,512.14	10,642.15	98.78	8,062.53	8,119.00	99.32

注：本期营业收入和运营净收益预测数采用本基金最近一次评估报告（首发项目：2024 年评估报告，扩募项目：2025 年交割评估报告）的 2025 年预测数据，实际值采用 2025 年经审计的项目公司相关财务数据，并将营业收入确认方法由直线法调整为合同法，且考虑本期营业收入的收缴情况进行计算。扩募项目计算期间为本期自 2025 年 11 月 26 日（交割日）至 2025 年 12 月 31 日。

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

不涉及。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

不涉及。

§ 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 (%)
12,411	49,896.30	614,803,929.00	99.28	4,459,052.00	0.72
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 (%)
14,876	33,611.19	474,601,763.00	94.92	25,398,237.00	5.08

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	国泰海通证券股份有限	18,589,000.00	3.00

	公司		
2	中国国际金融股份有限公司	15,414,500.00	2.49
3	中信证券股份有限公司	11,000,000.00	1.78
4	申万宏源证券有限公司	17,443,380.00	2.82
5	大家资管—光大银行—大家资产稳健优选 2 号固定收益类资产管理产品	12,350,148.00	1.99
6	国信证券股份有限公司	12,203,300.00	1.97
7	首创证券股份有限公司	10,839,793.00	1.75
8	国投证券股份有限公司	10,406,656.00	1.68
9	东方证券股份有限公司	9,640,226.00	1.56
10	中国人寿资管—工商银行—国寿资产—工银理财鼎瑞 2204 保险资产管理产品	9,094,613.00	1.47
合计		126,981,616.00	20.51
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	国信证券股份有限公司	20,761,700.00	4.15
2	国泰海通证券股份有限公司	18,589,000.00	3.72
3	国寿投资保险资产管理有限公司—自有资金	17,500,000.00	3.50
4	大家投资控股有限责任公司	12,581,200.00	2.52
5	海保人寿保险股份有限公司—传统险二	12,577,900.00	2.52
6	中国国际金融股份有限公司	12,461,005.00	2.49
7	德邦证券资管—横琴人寿保险有限公司—德邦资管恒灿 1 号单一资产管理计划	11,371,743.00	2.27
8	首创证券股份有限公司	10,839,793.00	2.17
9	利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全保险	10,272,365.00	2.05
10	友邦人寿保险有限公司—传统	9,894,000.00	1.98
合计		136,848,706.00	27.37

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	东久（上海）投资管理咨询有限公司	100,000,000.00	16.15
2	东久新宜（开曼）投资第一控股有限公司—自有资金—人民币	23,852,597.00	3.85
3	申万宏源证券有限公司	11,926,299.00	1.93
4	红塔证券股份有限公司	8,375,209.00	1.35
5	中信证券股份有限公司	6,559,464.00	1.06
6	瑞众人寿保险有限责任公司—分红产品	5,963,150.00	0.96
7	国泰海通证券资管—海港人寿保险股份有限公司—海港人寿保险股份有限公司传统 3—国泰君安君得 3656F0F 单一资产管理计划	4,531,994.00	0.73
8	中国银河证券股份有限公司	4,174,205.00	0.67
9	国信证券股份有限公司	4,174,205.00	0.67
10	中国国际金融股份有限公司	4,174,205.00	0.67
合计		173,731,328.00	28.05
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	东久（上海）投资管理咨询有限公司	100,000,000.00	20.00
合计		100,000,000.00	20.00

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	1,007.00	0.0002

§ 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 23 日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期初不动产基金份额总额	500,000,000.00

本报告期不动产基金份额变动情况	119,262,981.00
本报告期期末不动产基金份额总额	619,262,981.00

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海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募及新购入基础设施项目的议案、关于国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金延长基金合同期限的议案、关于国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 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 11 月 5 日发布的《上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额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 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。本基金本年度支付给审计机构容诚会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为 65 万元人民币。其为本基金提供审计服务的连续年限为自 2022 年 09 月 23 日（基金合同生效日）至本报告期末。

15.4 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《国泰海通东久新经济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 210,000.00 元。

15.5 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、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，项目公司涉及的诉讼情况如下：

1、常州麦里奇实业有限公司与某环保设备企业（原承租方）房屋租赁合同纠纷一案，江苏省常州市新北区人民法院于 2025 年 1 月 6 日受理，并在 2026 年 1 月 7 日作出（2025）苏 0411 民初 304 号民事判决。根据该判决：原承租方应向常州麦里奇实业有限公司支付租金、房屋占有使用费、物业费合计 504,240.20 元及逾期付款违约金等。截至本报告出具日，判决尚未履行完毕，常州麦里奇实业有限公司正在跟进后续执行事宜。

2、李某某与上海华靳建设有限公司等合同纠纷一案，上海市金山区人民法院于 2025 年 8 月 5 日作出（2025）沪 0116 民初 12917 号民事判决。根据该判决：法院判决驳回原告李某某的全部诉讼请求，案件受理费由原告负担。

3、昆山华普瑞实业有限公司与某电气设备制造企业（原承租方）房屋租赁合同纠纷一案，江苏省昆山市人民法院于 2026 年 3 月 18 日出具（2025）苏 0583 民初 38519 号民事调解书。根据调解协议：原承租方应向昆山华普瑞实业有限公司支付欠付租金及物业管理费、水电费、清理费、复原费等合计 225,947.79 元，前述费用与原承租方已支付的保证金抵扣，抵扣后剩余保证金 53,947.14 元作为违约金由昆山华普瑞实业有限公司予以没收，且原承租方应向昆山华普瑞实业有限公司额外再支付违约金 150,000 元。截至本报告出具日，调解协议已履行完毕。

以上诉讼对资产项目的运管无重大影响。报告期内，项目公司无其他涉及有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

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。

15.6 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2025-01-02
2	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2025-01-11
3	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	证监会指定网站、公司官网、交易所	2025-01-15
4	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）（2025 年第 1 号）	证监会指定网站、公司官网、交易所	2025-01-15
5	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第四季度报告	证监会指定网站、公司官网	2025-01-22
6	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2024 年 4 季度报告提示性公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2025-01-22
7	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下部分基金 2024 年年度报告提示性公告	证券时报	2025-03-28
8	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度报告	证监会指定网站、公司官网、交易所	2025-03-28
9	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2024 年度）	证监会指定网站、公司官网	2025-03-29
10	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于提交国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-03-29
11	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请获得受理的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-04-02
12	关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2024 年年度业绩说明会	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-04-12

	的公告		
13	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-04-18
14	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 1 季度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-04-22
15	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2025 年 1 季度报告提示性公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2025-04-22
16	上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-04-26
17	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金收到上海证券交易所受理反馈意见的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-04-26
18	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于办公地址变更的公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-04-30
19	关于举办国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年二季度投资者开放日活动的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-06-11
20	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 2 季度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-07-19
21	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
22	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
23	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
24	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	证监会指定网站、公司官网、交易所	2025-08-01
25	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）（2025 年第 2 号）	证监会指定网站、公司官网、交易所	2025-08-01

26	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
27	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金提交上海证券交易所反馈意见答复的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所	2025-08-12
28	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金关于投资者交流活动的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所	2025-08-20
29	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
30	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济 REIT 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、交易所、证券时报	2025-08-28
31	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
32	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-08-29
33	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于旗下基金持有停牌股票估值调整的公告	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	2025-09-05
34	关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年中期业绩说明会的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-09-10
35	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
36	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-09-29
37	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-09-29
38	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金招	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-09-29

	募说明书（更新）（2025 年第 4 号）		
39	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-09-29
40	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰海通东久新经济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
41	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-09-29
42	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-09-29
43	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-09-29
44	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于以通讯方式召开国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-09-29
45	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于以通讯方式召开国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的第一次提示性公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-09-30
46	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于以通讯方式召开国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会的第二次提示性公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、证券时报	2025-10-09
47	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
48	国泰海通东久新经济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

49	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
50	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-11-05
51	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-11-05
52	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-11-05
53	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-11-05
54	关于国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-11-05
55	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同更新公告	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-11-25
56	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	证监会指定网站、公司官网、上交所	2025-11-25
57	国泰海通东久新经济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	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-11-25
58	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 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、公司官网、上交所	2025-11-25
59	北京市汉坤律师事务所上海分所关于国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 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、公司官网、上交所	2025-11-25
60	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-12-05

	基础设施项目交割审计及交割评估情况的公告		
61	国泰海通东久新经济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	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-12-17
62	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第一次扩募之扩募份额上市交易公告书	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-12-23
63	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募之扩募份额上市交易公告书提示性公告	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2025-12-23
64	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
65	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、关于准予国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复；
- 2、《国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4、《国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 5、法律意见书；
- 6、管理人业务资格批件、营业执照；
- 7、托管人业务资格批件、营业执照；
- 8、中国证监会要求的其他文件。

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