

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

2026 年中期报告

2026 年 06 月 30 日

基金管理人:上海国泰海通证券资产管理有限公司

基金托管人:中国银行股份有限公司

报告送出日期:2026 年 08 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。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同规定，于2026年08月21日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，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。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自2026年01月01日起至2026年06月30日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	1
1.1 重要提示	1
1.2 目录	2
§ 2 不动产基金简介	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	7
2.3 不动产基金扩募情况	8
2.4 基金管理人和运营管理机构	8
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	9
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	9
2.7 信息披露方式	9
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	10
3.3 不动产基金收益分配情况	10
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	12
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	14
3.6 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
3.7 报告期内发生的关联交易	14
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	14
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	14

3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况.....	14
§ 4 不动产项目基本情况.....	14
4.1 报告期内不动产项目的运营情况.....	14
4.2 不动产项目所属行业情况	22
4.3 不动产项目运营相关财务信息.....	33
4.4 项目公司经营现金流	43
4.5 不动产项目相关保险的情况	43
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	43
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	44
5.2 投资组合报告附注.....	44
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....	44
§ 6 回收资金使用情况	44
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	44
§ 7 管理人报告.....	45
7.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	45
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	49
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.....	51
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况.....	52
§ 8 运营管理机构报告	53
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况.....	53
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	53
§ 9 其他业务参与者履职报告.....	54

9.1 托管人报告	54
9.2 资产支持证券管理人报告	55
9.3 原始权益人报告	56
§ 10 中期财务报告（未经审计）	57
10.1 资产负债表	57
10.2 利润表	62
10.3 现金流量表	65
10.4 所有者权益变动表	69
10.5 报表附注	75
§ 11 基金份额持有人信息	103
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	103
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	104
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	105
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	107
§ 12 不动产基金份额变动情况	107
§ 13 重大事件揭示	107
13.1 基金份额持有人大会决议	107
13.2 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	107
13.3 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	107
13.4 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	108
13.5 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、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	108

13.6 其他重大事件	108
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息	110
§ 15 备查文件目录	110
15.1 备查文件目录	110
15.2 存放地点.....	110
15.3 查阅方式.....	111

§ 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	（一）本基金收益分配采取现金分红方式； （二）本基金应当将不低于合并后年度可供分

	配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；（三）每一基金份额享有同等分配权；（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	上海国泰海通证券资产管理有限公司
运营管理机构	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	重庆市渝北区

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

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	东久（上海）投资管理咨询有限公司首席投资官

	险官	
	联系方式	95521 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
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

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》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	www.gthtzg.com
不动产基金中期报告备置地点	上海市黄浦区中山南路 888 号 B 栋 2-6 层及 8 层

§ 3 主要财务指标和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	报告期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）
本期收入	68,874,129.13
本期净利润	33,770,133.30
本期经营活动产生的现金流量净额	42,803,053.88
本期现金流分派率（%）	2.21
年化现金流分派率（%）	4.46
期末数据和指标	报告期末（2026 年 06 月 30 日）
期末不动产基金总资产	2,029,411,279.41
期末不动产基金净资产	1,773,740,763.81
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	114.41

注：1、本表中的本期净利润根据项目公司未经审计的数据测算。

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

3、本期现金流分派率=报告期内实现可供分配金额/报告期末本基金市值；年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数。报告期末本基金市值为 22.57 亿元。可供分配金额存在季度间波动情况，故按截至报告期末本年累计可供分配金额进行年化金额与实际年度累计实现可供分配金额可能存在偏差。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2026 年
期末不动产基金份额净值	2.8643

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	49,884,503.57	0.0806	-
2025 年	75,401,325.08	0.1218	-
2024 年	77,682,738.51	0.1554	-
2023 年	80,591,425.90	0.1612	-

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	75,395,270.50	0.1218	2025 年度第一次分红 （收益分配基准日 2025 年 12 月 31 日）
2025	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	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	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）

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	33,770,133.30	-
本期折旧和摊销	19,394,424.40	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-2,984,173.72	-
本期息税折旧及摊销前利润	50,180,383.98	-
调增项		
1. 使用以前期间预留的费用	15,024,640.85	注 1
2. 其他调整项-期初现金余额	1,505,099.45	注 3
调减项		
1. 应收和应付项目的变动项	-4,597,417.37	-
2. 支付的所得税费用	-44,154.74	-
3. 未来合理的相关支出预留	-12,184,048.60	注 2
本期可供分配金额	49,884,503.57	-

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

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

3. 本期“其他调整项-期初现金余额”调整项主要是：为保持各项目公司会计政策的一致性，本基金对扩募项目公司固定资产折旧年限进行统一调整。该项调整属于因企业合并导致的会计政策统一，适用《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》有关会计政策变更的规定。受上述折旧年限调整影响，相关资产折旧费用相应变动，导致所得税汇算清缴产生额外税负约人民币 150 万元，该部分税负由扩募项目公司于合并日带入的现金余额专项承担并支付，不影响本基金可供分配金额。

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

上年同期可供分配金额为 39,565,244.49 元，同比增加 26.08%，主要原因包含首发不动产资产本报告期内出租率较上年同期提升，同时本基金扩募资产支持证券专项计划设立日为 2025 年 11 月 26 日，本报告期包含扩募不动产资产所产生的可供分配金额等，使得本期经营性现金流较上期上升。

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均已使用完毕。

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 2,146,083.17 元，截至报告期末尚未支付。报告期内支付 2025 年度管理费 3,597,233.57 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未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未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 186,616.08 元，截至报告期末尚未支付。报告期内支付 2025 年度托管费 312,802.21 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，东久（重庆）智造园一期项目因发生租约变动（具体请参见 4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明），针对新租约与原租约（在原租约租期内）相比产生的现金流差异共约 157 万元，运营管理机构约定提供相关缓释措施，具体为自 2026 年一季度起，通过扣除东久（重庆）智造园一期项目含税基础运营管理费的方式分期补足该差额，待该现金流差异补足后，恢复该项目基础运营管理费正常计提与支付。

本报告期内计提基础运营管理费 2,432,413.25 元。本报告期内已支付基础运营管理费 3,392,603.58 元、绩效运管费 13,809.52 元。具体计提标准见基金合同。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 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

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

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

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 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。

3.10 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，本基金业务参与人未新增不动产基金相关承诺，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不动产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 10.01 年;东久(昆山)智造园于 2017 年 12 月正式投入运营,截至本报告期末运营时间为 8.50 年;东久(无锡)智造园于 2017 年 12 月正式投入运营,截至本报告期末运营时间为 8.50 年;东久(常州)智造园于 2015 年 8 月正式投入运营,截至本报告期末运营时间为 10.84 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 98,762 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 5.92 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 8.42 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。

本期出租率较 2025 年末变动主要为:本报告期内东久(金山)智造园一租约于 2026 年 2 月 28 日终止,租约面积为 6,838.6 平方米,该面积已完成新租约签约,起租时间为 2026 年 5 月 6 日,自该日起东久(金山)智造园出租率恢复至 100%。此外,东久(重庆)智造园一期于本报告期内新签约一家租户,承接原某租户全部面积,签约面积分别为 2026 年 3 月 1 日起租 6,402.82 平方米、2026 年 6 月 1 日起租 6,402.82 平方米,原租户租约于 2026 年 1 月 31 日终止,自 2025 年 6 月 1 日起东久(重庆)智造园一期出租率为 100%。东久(昆山)智造园一租约于 2026 年 5 月 31 日终止,租约面积为 3,606.76 平方米,截至本报告出具日,该面积已完成新租约签约,起租时间为 2026 年 9 月 1 日,自该日起东久(昆山)智造园出租率恢复至 100%。东久(南通)智造园一租约于 5 月 31 日终止,租约面积为 10,108.77 平方米,已签约一家租户,签约面积为 2,034 平方米,起租时间为 2026 年 6 月 1 日,剩余面积仍在积极招租中。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日)/报告期末(2026 年 06 月 30 日)	上年同期(2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日)/上年期末(2025 年 06 月 30 日)	同比(%)
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	377,044.18	278,282.43	35.49
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	365,362.66	265,678.65	37.52
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	%	96.90	95.47	1.43
4	平均出租率	报告期内平均	%	97.46	94.45	3.01

		月末出租率				
5	报告期内平均租金单价	报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点平均值，为不含税面价	元/平方米/月	29.21	30.41	-3.95
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	903.01	1,048.55	-13.88
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	%	98.36	99.77	-1.41

注：1、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。2、本期报告期内平均租金单价较上年同期有所下降，原因也包含因增加扩募资产带来的结构性影响。

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（2026 年 01 月 01 日 -2026 年 06 月 30 日）/报告期末（2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/上年期末（2025 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	82,021.70	82,021.70	0
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	82,021.70	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	%	97.22	98.71	-1.49

5	报告期内平均租金单价	报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点平均值，为不含税面价	元/平方米/月	29.54	30.26	-2.38
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	1,009.43	1,020.66	-1.10
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	%	99.32	99.19	0.13

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（2026年01月01日-2026年06月30日）/报告期末（2026年06月30日）	上年同期（2025年01月01日-2025年06月30日）/上年期末（2025年06月30日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	78,038.93	78,038.93	0
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	74,432.18	74,433.53	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	%	95.38	95.38	0
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	99.23	96.92	2.31
5	报告期内平均租金单价	报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点平均值，为不含税	元/平方米/月	32.52	32.91	-1.19

		面价				
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	743.66	863.39	-13.87
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	%	97.71	100.00	-2.29

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（2026年01月01日-2026年06月30日）/报告期末（2026年06月30日）	上年同期（2025年01月01日-2025年06月30日）/上年同期末（2025年06月30日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	82,556.15	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	73,557.77	12.23
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	89.10	10.90
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	100.00	85.49	14.51
5	报告期内平均租金单价	报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点平均值，为不含税面价	元/平方米/月	31.85	31.93	-0.25
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	987.21	1,336.16	-26.12

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	%	99.94	100.00	-0.06
---	---------	-----------------------------	---	-------	--------	-------

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（2026年 01 月 01 日 -2026 年 06 月 30 日）/报告期末（2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/上年期末（2025 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	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	100.00	0
5	报告期内平均租金单价	报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点平均值，为不含税面价	元/平方米/月	23.12	22.42	3.12
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	604.02	931.70	-35.17
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	%	95.30	100.00	-4.70

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（2026 年 01 月 01 日 -2026 年 06 月 30 日）/报告期末（2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/上年同期末（2025 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	51,865.28	-	-
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	43,790.51	-	-
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	%	84.43	-	-
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	97.41	-	-
5	报告期内平均租金单价	报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点平均值，为不含税面价	元/平方米/月	23.76	-	-
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	994.61	-	-
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：2025 年 6 月 30 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。

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（2026 年 01 月 01 日 -2026 年 06 月 30 日）/报 告期末（2026 年 06 月 30 日）	上年同期 （2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/上年同 期末（2025 年 06 月 30 日）	同比 （%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	46,896.47	-	-
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	46,896.47	-	-
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	%	88.62	-	-
5	报告期内平均租金单价	报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点平均值，为不含税面价	元/平方米/月	29.01	-	-
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	963.44	-	-
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	%	94.92	-	-

注：2025 年 6 月 30 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。

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 60 家，主要行业集中在精密机械、高新材料、汽车装备、信息产业及环保设备等领域，占比分别约为 38.57%、24.97%、

16.35%、13.87%及 5.74%（剩余 0.49%为生物医药）。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 480.64 万元/7.78%、租户 B：收入约 329.20 万元/5.33%、租户 C：收入约 263.02 万元/4.26%、租户 D：收入约 224.07 万元/3.63%，及租户 E：收入约 207.83 万元/3.36%。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

本基金首发发行通过专项计划 100%持有的不动产项目包括东久（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；扩募发行的不动产项目包括东久（南通）智造园及东久（重庆）智造园一期项目，均系标准工业厂房类产业园。

1、行业基本情况

产业园区依托国家推动先进制造业高质量发展的战略部署，作为载体集聚整合产业链资源，持续推进技术研发与产业升级，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，以及人才等创新要素的聚合中心。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。

本基金首发资产分别位于上海、苏州、无锡、常州；扩募资产分别位于南通和重庆，本基金持有不动产处于长三角地区和成渝地区双城经济圈等重点区域。2026 年上半年，长三角主要城市经济及工业生产总体保持平稳增长。上海市实现地区生产总值 27,886.63 亿元，同比增长 5.6%，全市工业增加值同比增长 5.6%；苏州市规模以上工业增加值同比增长 9.3%，工业对经济增长的贡献率达到 58.0%，其中电子信息业和装备制造业产值分别增长 10.0%和 8.0%，规模以上高新技术产业产值同比增长 11.9%，占规模以上工业总产值比重达到 57.5%；无锡市实现地区生产总值 8,090.34 亿元，同比增长 5.0%，规模以上工业增加值同比增长 5.0%，其中电子行业增加值同比增长 14.0%，汽车行业增加值同比增长 9.4%。长三角地区较强的制造业基础及先进制造业集聚效应使得先进制造业及高技术制造业继续保持良好增势。

扩募资产所在重庆亦具备较为完善的制造业产业体系。2026 年上半年，重庆市实现地区生产总值 16,702.17 亿元，同比增长 4.2%；全市规模以上工业增加值同比增长 4.1%，其中制造业增加值同比增长 5.2%。重庆持续推进现代制造业集群体系建设，装备、电子、汽车、医药等产业已形成较好的产业基础，为产业链上下游企业集聚以及生产制造空间需求提供支撑。

2、发展阶段

当前，标准厂房行业正处于适应产业升级、新兴产业崛起及产业集群化发展需求的快速发展阶段。

对于标准厂房而言，随着产业结构的深度调整，传统制造业持续加大技术改造投入，加速向智能制造、绿色制造转型。以上海为例，《上海市支持先进制造业转型升级三年行动方案（2026—

2028 年)》提出开展生产、研发、设计、服务全流程改造,实施“AI+制造”赋能行动,推进智能工厂建设,并从拓展工业空间供给、强化金融支持、加大物流配套支撑以及加强电力增容、网络接入、中试平台建设等方面进一步完善制造业发展配套条件。

与此同时,产业集群化趋势日益显著。根据《上海市特色产业园区高质量发展行动方案(2024—2026 年)》,通过特色产业园区建设、产业地图引导和产业空间集聚,推动产业链上下游企业、创新资源及配套服务机构向重点园区集聚,并持续推进标准厂房、“工业上楼”和“智造空间”等产业要素供给优化配置。苏州市围绕“1030”产业体系,加快制造业重点产业集群和产业链建设,并在 2026 年先进制造业基地专项资金安排中重点支持产业体系发展、制造业转型升级及“人工智能+制造”等方向。无锡市提出深化“产业集群+特色园区”建设,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,并支持专业运营机构参与园区载体建设、项目招引及运营管理。常州市持续推进“1028”产业体系建设,进一步聚焦新能源、智能装备、新材料、电子信息等重点产业,推动先进制造业集群和中小企业特色产业集群发展。南通市则通过高端制造业项目建设、特色园区招商及专业化工业综合体建设,推动主导产业、新兴产业及产业链上下游企业向专业产业载体集聚。重庆市发布《重庆市产业园区产业地图(2025 版)》,围绕“33618”现代制造业集群体系明确各产业园区及组团的主导产业,引导产业链上下游企业和配套服务机构向优势园区集聚。整体来看,产业园区正由综合性、分散式产业承载空间逐步向主导产业明确、产业链协同程度较高的专业化和集群化载体演进。

政策层面,标准工业厂房的规范化、专业化运营要求持续提高。上海已从优化产业用地供应管理、建筑功能管理和建设品质提升、明确产业用地转让与回购要求、优化全生命周期监管、规范不动产登记以及加强产业用地转让管理等方面,对产业用地开发建设和管理作出具体规定;2026 年 3 月起实施的《上海市厂房仓库消防安全管理若干规定》进一步强化了工业厂房消防安全责任和运营管理要求。综合来看,标准厂房行业正逐步由传统物理空间供给向适配先进制造工艺、数字化基础设施、绿色低碳和安全运营要求的高标准产业载体演进。无锡市明确推动产业空间优化焕新,强化“连片净地+工业上楼+配套空间”,并支持市场化主体及专业园区运营机构参与特色产业园区建设运营;南通市持续推进工业用地提质增效,通过提高工业用地开发强度、推广“标准地+双信地+定制地”等供应模式以及建设专业化工业综合体、专用型厂房,提高产业空间与招商项目的匹配效率;常州市持续推进低效工业用地盘活和资源要素差别化配置,并通过园区数字化改造、近零碳园区建设等方式提升产业载体的智能化和绿色化水平。重庆市于 2025 年出台《重庆市标准厂房管理办法(试行)》,从标准厂房建设标准、项目服务管理、产业招引、租售管理及运营管理等方面作出系统规定,明确标准厂房应服务于工业企业以及研发创新、技术转移、工业设计、检验检测等与制造业密切相关的生产性服务业。相关政策持续推动标准工业厂房由单一空间供给向集约化开发、专业化运营、产业化招商及综合服务能力提升方向发展。

3、周期性特点

产业园区行业与宏观经济形势及产业发展周期紧密相连,呈现出明显的周期性特征。

在宏观经济上行阶段,企业生产经营活跃,投资扩张意愿增强,对产业园区的需求显著上升,园区出租率与租金水平通常随之走高。反之,在宏观经济下行阶段,企业面临市场需求收缩、资金趋紧等压力,普遍采取收缩战略,缩减生产规模,对园区的需求减弱。部分企业可能选择退租或减

少租赁面积，导致园区空置率上升、出租率下降。与此同时，业主为吸引租户，往往不得不下调租金，对园区收益造成较大影响。

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

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

4、竞争格局

目前，产业园区市场竞争激烈，参与者以国有企业和民营企业为主。其中，国有企业凭借政府政策支持、优质土地资源以及较强的融资能力，在大规模项目开发中占据明显优势，通常承担重点产业园区的建设任务。民营企业则依托灵活的机制与快速的市场响应能力，能够精准对接客户需求，既为小型、初创企业提供小面积、低租金的厂房，也可根据特殊需求进行定制化开发，并借助一站式服务提升租户满意度。从竞争维度来看，企业主要在价格、品质与服务三方面展开角逐：部分企业通过低价策略抢占市场份额，另一些企业则以优质产品和服务实行差异化定价。此外，行业内还涌现了一批以民营企业为代表的园区开发与运营公司。其通过更为灵活的激励机制与企业管理制度，迅速争取地方政府的资源与支持，以产业新城的模式，打造产业、商业、生活一体化的产业小镇，扩展了园区发展的边界，也为园区开发与运营提出了新的思路。

东久（金山）智造园所在区域属于工业集聚区，金山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得到了改善。

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。昆山高新区是国务院批准的设在县级市的国家级高新技术产业开发区，目前高新区提出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、机器人及智能装备及生物医药三大支柱产业向价值链高端跃升。这为昆山高新区应对当前产业新旧动能转换与升级提供的方向。

东久（无锡）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。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。无锡新吴区有着极其优越的区位交通，临近无锡东高铁、苏南硕放机场，能快速接入高速公路，整体的基础设施建设到位，是无锡大型高端产业项目的首选区域，并已经集聚了一批高端装备、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。

东久（常州）智造园所在的常州市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（南通）智造园位于南通市通州区，其坚持先进制造业和现代服务业并重，强化重大项目、外资项目招引，瞄准汽车电子、集成电路装备及零部件、光电信息、高端装备等战新产业和未来产业，瞄准“链主”企业上下游和关键环节，通过产业强链补链继续完善“一主一新一智”格局，大大提升了产业规模和层次。

东久（重庆）智造园一期坐落于重庆市渝北区龙兴镇汽车产业聚集区龙兴工业园，地理位置良好，交通便利通达，距重庆市中心 25 公里，距重庆江北国际机场约 20 公里，距离重庆绕城高速 G5001 入口约 3 公里。所在的区域汽车产业集聚，项目周边有长安福特、长安汽车、北京现代、上汽通用五菱四大汽车厂，已经形成汽车产业的区域高度聚集，致力于打造高端智能制造产业聚集平台。重点引进高端汽车零部件企业，符合重庆两江新区重点产业发展方向，致力于助力西部地区智能制造产业升级。

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

（3）东久（无锡）智造园

在无锡地区范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

1) 平谦国际无锡产业园

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

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

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

2) 无锡环普普诚国际产业园

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

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

3) 无锡环普旺庄国际产业园

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

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

(4) 东久（常州）智造园

在常州范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

1) 平谦国际常州产业园

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

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

2) 常州环普国际产业园

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

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

3) 常州粤海工业园（空港园）

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

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

（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，交通地理位置优越；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：

2026 年 1 月 7 日，工业和信息化部等八部门发布《“人工智能+制造”专项行动实施意见》（工信部联科〔2025〕279 号），提出推动人工智能技术与制造业应用“双向赋能”，加快制造业智能化、绿色化、融合化发展。文件明确推动人工智能向研发设计、中试验证、生产制造、运营管理等环节渗透，促进智能工厂、工业智能体以及行业大模型等应用落地。

（1）上海——东久（金山）智造园

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创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 and 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，积极推动科创成果转化，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。

2026 年 7 月 17 日，上海市经济和信息化委员会印发《上海市进一步推动“AI+制造”发展的若干措施》（沪经信软〔2026〕403 号），提出围绕工业垂类大模型、工业智能体、工业软件等方向强化工业 AI 供给能力，推动人工智能与制造业深度融合。该政策将进一步促进上海制造业企业智能化升级，提升先进制造企业对智能化生产空间的需求，为产业园区承载高端制造项目提供政策支撑。

（2）昆山——东久（昆山）智造园

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。2026 年 3 月 20 日，昆山市进一步发布《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》相关解读，围绕“产品、流程、设施”三个方面明确实施路径，推动传统终端智能化升级、企业生产流程由“人工驱动”向“数据驱动”转型，并强化算力和数据基础支撑，加快人工智能技术在制造业场景中的应用。

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

2026 年 3 月 31 日，无锡市人民政府办公室印发《无锡市推进产业“增强补育”高质量发展实

施方案（2026—2028 年）》（锡政办发〔2026〕4 号），提出建立特色园区梯次培育体系，围绕优势产业打造重点产业园区，引导产业向园区集中、项目向园区集结，并推动园区设施和公共服务平台建设。政策进一步强调以产业集群带动特色园区发展，提高产业空间资源利用效率。随着无锡围绕物联网、集成电路、高端装备、新能源等优势产业持续推进产业集聚，专业化产业园区有望进一步承接制造业升级需求，提高优质工业物业资产的长期运营价值。

（4）常州——东久（常州）智造园

2026 年 6 月 18 日，常州市人民政府办公室发布《常州市推动“人工智能+制造”三年行动方案（2026—2028 年）》（常政办发〔2026〕13 号），提出推进人工智能与制造业全链条、深层次融合，加速制造业智能化跃升。文件围绕新能源汽车及汽车零部件、新型电力装备、具身智能机器人、工业母机等重点产业，推动人工智能技术向研发设计、生产制造、运营管理等环节渗透，并提出建设智能工厂、人工智能产业赋能中心以及专业化创新载体。

（5）南通——东久（南通）智造园

2026 年 1 月，为锚定“十五五”目标任务开好局起好步，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。

2026 年 3 月，南通市人民政府印发《南通市人工智能创新发展三年行动方案（2026—2028 年）》，提出充分发挥南通制造业基础扎实、应用场景丰富等优势，加快人工智能产业集群培育和全域数智化转型，推动建设长三角人工智能特色应用和创新发展城市。方案围绕“产业集群培育壮大”“人工智能+制造”等方向，打造以南通经开区、南通创新区、市北高新区、南通高新区为主轴的人工智能产业带，并规划建设 15 个以上人工智能特色产业园区和载体。方案同时提出推动人工智能与汽车电子、智能机器人、智能装备等产业深度融合，推进制造业企业研发设计、生产制造、运营管理等环节智能化升级。

（6）重庆——东久（重庆）智造园一期

2026 年 2 月，重庆市经济和信息化委员会、重庆市财政局发布《重庆市促进实数融合推动“人工智能+制造”若干政策》（渝经信规范〔2026〕2 号），提出深入实施制造业重大技术改造升级和大规模设备更新工程，加快以数智化转型促进制造业智能化、绿色化、融合化发展。政策围绕制造业数字化转型、产业大脑、未来工厂等方向提出支持措施，推动人工智能技术与制造业深度融合，有望进一步提升重庆先进制造业企业对智能化生产空间和高标准产业载体的需求。

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 8 月 19 日，我国各类国家级开发区共有 700 家，省级开发区 2,197 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。

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。

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。

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。根据商务部披露的《2025 年 1-9 月国家级经济技术开发区主要经济指标情况》，2025 年 1-9 月全国 232 家国家级经济技术开发区（以下简称“国家级经开区”）实现规模以上工业总产值 23.5 万亿元，同比增长 4.6%（按可比口径计算的名义增长率，下同）。固定资产投资（不含农户）3.7 万亿元，下降 2.9%。财政收入 2.0 万亿元，增长 3.3%。税收收入 1.9 万亿元，增长 6.4%。进出口总额 7.6 万亿元，增长 4.1%，其中，出口 4.6 万亿元，增长 5.4%，进口 3.0 万亿元，增长 2.1%。实际使用外资 192.4 亿美元，下降 8.8%。

东部 104 家国家级经开区实现规模以上工业总产值 14.5 万亿元，增长 5.3%。财政收入 1.3 万亿元，增长 3.8%。税收收入 1.2 万亿元，增长 7.1%。进出口总额 6.0 万亿元，增长 4.6%，其中，出口 3.7 万亿元，增长 6.0%，进口 2.3 万亿元，增长 2.5%。实际使用外资 175.1 亿美元，下降 5.0%。

中部 56 家国家级经开区实现规模以上工业总产值 4.3 万亿元，增长 5.0%。财政收入 2976 亿元，增长 2.8%。税收收入 2759 亿元，增长 5.3%。进出口总额 7600 亿元，增长 2.3%，其中，出口 4893 亿元，下降 1.0%，进口 2707 亿元，增长 9.0%。实际使用外资 9.7 亿美元，下降 21.5%。

西部 50 家国家级经开区实现规模以上工业总产值 3.3 万亿元，增长 5.5%。财政收入 2908 亿元，增长 2.9%。税收收入 2787 亿元，增长 5.8%。进出口总额 4042 亿元，增长 11.7%，其中，出口 2524 亿元，增长 15.2%，进口 1517 亿元，增长 6.5%。实际使用外资 5.7 亿美元，下降 9.9%。

东北地区 22 家国家级经开区实现规模以上工业总产值 1.5 万亿元，下降 4.0%。财政收入 1237 亿元，增长 0.3%。税收收入 1208 亿元，增长 3.4%。进出口总额 3969 亿元，下降 5.6%，其中，出口 1444 亿元，增长 0.6%，进口 2525 亿元，下降 8.9%。实际使用外资 1.9 亿美元，下降 76.3%。

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	1,837,225,777.62	1,838,095,433.74	-0.05
2	总负债	1,321,093,355.76	1,145,558,118.75	15.32
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	68,266,199.29	50,251,238.46	35.85
2	营业成本/费用	16,070,154.02	11,997,649.23	33.94
3	EBITDA	52,627,337.75	39,302,220.84	33.90

注：本期营业收入、营业成本/费用、EBITDA 等科目较上年同期金额变动较大（较上年同期金额变动超 30%），主要是由于本期金额包含首次扩募资产情况（扩募纳入基金合并之日为 2025 年 11 月 25 日）。

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（2026 年 06 月 30 日）金额（元）	上年末（2025 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	426,000,000.00	0
主要负债科目				
1	长期应付款	266,407,098.15	266,407,098.15	0
2	递延所得税负债	52,392,419.11	52,280,118.38	0.21

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（2026 年 06 月 30 日）金额（元）	上年末（2025 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	420,000,000.00	0
主要负债科目				
1	长期应付款	242,943,811.62	242,943,811.62	0
2	递延所得税负债	68,972,856.81	69,206,961.45	-0.34

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（2026 年 06 月 30 日）金额（元）	上年末（2025 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	415,000,000.00	0
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	49,489,487.34	49,423,982.17	0.13

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（2026 年 06 月 30 日）金额（元）	上年末（2025 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	12,619,745.40	12,708,677.97	-0.70
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	11,365,502.07	10,994,357.17	3.38

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（2026 年 06 月 30 日）金额（元）	上年末（2025 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	171,000,000.00	0
主要负债科目				
1	长期应付款	105,099,027.20	37,500,000.00	180.26
2	递延所得税负债	14,885,909.87	15,762,467.72	-5.56

注：长期应付款较上年末变动 180.26%，变动原因主要是本基金扩募项目设立需要所形成的关联方借款的增加。

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（2026 年 06 月 30 日）金额（元）	上年末（2025 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	185,000,000.00	190,000,000.00	-2.63
2	货币资金	15,252,549.11	10,940,165.17	39.42
主要负债科目				
1	长期应付款	108,156,046.32	-	-
2	递延所得税负债	26,127,328.48	28,255,235.97	-7.53

注：1、货币资金较上年末变动 39.42%，变动原因主要是本期尚未对本年度产生的可供分配进行进行分红。

2、长期应付款本期增加，变动原因主要是本基金扩募项目设立需要所形成的关联方借款的增加。

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	12,662,250.47	92.64	13,058,819.30	93.12	-3.04
2	物业管理收入	928,822.57	6.80	936,254.36	6.68	-0.79
3	其他收入	77,354.47	0.56	27,208.28	0.19	184.3
4	营业收入合计	13,668,427.51	100	14,022,281.94	100	-2.52

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	13,977,986.89	84.7	14,269,127.05	86.91	-2.04
2	物业管理收入	1,551,083.59	9.4	1,401,291.77	8.54	10.69
3	其他收入	972,928.99	5.9	747,295.11	4.55	30.19
4	营业收入合计	16,501,999.47	100	16,417,713.93	100	0.51

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：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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	14,869,997.66	92.07	13,327,148.84	91.96	11.58
2	物业管理收入	1,214,684.10	7.52	1,059,180.57	7.31	14.68
3	其他收入	66,098.98	0.41	106,030.01	0.73	-37.66
4	营业收入合计	16,150,780.74	100	14,492,359.42	100	11.44

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	4,595,047.49	87.21	4,754,530.89	89.38	-3.35
2	物业管理收入	559,235.12	10.61	543,763.59	10.22	2.85
3	其他收入	114,400.11	2.18	20,588.69	0.39	455.65
4	营业收入合计	5,268,682.72	100	5,318,883.17	100	-0.94

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入	金额	占该项目总收入	

			入比例（%）		入比例（%）	
1	租金收入	6,700,364.86	93.01	-	-	-
2	物业管理收入	535,639.24	7.44	-	-	-
3	其他收入	-32,366.59	-0.45	-	-	-
4	营业收入合计	7,203,637.51	100	-	-	-

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。

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	8,973,124.84	94.73	-	-	-
2	物业管理收入	579,460.80	6.12	-	-	-
3	其他收入	-79,914.30	-0.85	-	-	-
4	营业收入合计	9,472,671.34	100	-	-	-

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。

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	物业管理成本	887,413.39	31.04	877,827.33	28.20	1.09
2	运营管理费	494,232.76	17.29	610,724.36	19.62	-19.07
3	税金及附加	1,347,266.16	47.12	1,354,282.51	43.50	-0.52

4	其他成本/费用	130,303.00	4.55	270,347.58	8.68	-51.8
5	营业成本/费用合计	2,859,215.31	100	3,113,181.78	100	-8.16

注：其他成本/费用主要是市场化招租的租赁佣金及专业服务费等，非按季度平均计提，故可能存在季度间变动较大情况。该科目上年同期发生租赁佣金约 11 万，本期根据实际情况未发生此类费用。

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	物业管理成本	932,984.29	25.47	818,857.95	23.14	13.94
2	运营管理费	627,869.72	17.14	571,059.49	16.14	9.95
3	税金及附加	2,000,113.46	54.61	2,004,422.24	56.65	-0.21
4	其他成本/费用	101,664.40	2.78	143,982.34	4.07	-29.39
5	营业成本/费用合计	3,662,631.87	100	3,538,322.02	100	3.51

注：其他成本/费用主要是市场化招租的租赁佣金及专业服务费等，非按季度平均计提，故可能存在季度间变动较大情况。

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	物业管理成本	995,358.18	25.48	971,822.45	27.05	2.42
2	运营管理费	581,715.66	14.89	455,246.98	12.67	27.78
3	税金及附加	2,206,034.53	56.48	2,023,052.79	56.29	9.04
4	其他成本/	122,877.36	3.15	144,042.25	4.01	-14.69

	费用					
5	营业成本/ 费用合计	3,905,985.7 3	100	3,594,164.4 7	100	8.68

注：运管管理费本期金额较大主要是由于本期该项目收取的租金等现金流入较上年同期提升，以此为基数计算得出的基础运营管理费大于上年同期。

其他成本/费用主要是市场化招租的租赁佣金及专业服务等，非按季度平均计提，故有可能存在季度间变动较大情况。

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（2026 年 01 月 01 日- 2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比 变化（%）
		金额	占该项目总成 本比例（%）	金额	占该项目总成 本比例（%）	
1	物业管理 成本	441,484.32	28.99	620,063.23	35.39	-28.8
2	运营管理 费	187,281.03	12.3	196,015.94	11.19	-4.46
3	税金及附 加	758,256.31	49.79	741,215.91	42.31	2.3
4	其他成本/ 费用	136,035.63	8.92	194,685.88	11.11	-30.13
5	营业成本/ 费用合计	1,523,057.2 9	100	1,751,980.9 6	100	-13.07

注：其他成本/费用主要是市场化招租的租赁佣金及专业服务等，非按季度平均计提，故有可能存在季度间变动较大情况。该科目同比变动超过 30%，主要是由于上年同期发生法律诉讼相关费用约 3.3 万元，本期该科目根据实际情况未发生此类费用。

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（2026 年 01 月 01 日- 2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比 变化（%）
		金额	占该项目总成 本比例（%）	金额	占该项目总成 本比例（%）	
1	物业管理 成本	526,111.32	26.13	-	-	-
2	运营管理 费	442,206.51	21.96	-	-	-
3	税金及附	923,954.13	45.89	-	-	-

	加					
4	其他成本/费用	121,283.02	6.02	-	-	-
5	营业成本/费用合计	2,013,554.98	100	-	-	-

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	物业管理成本	533,114.96	25.32	-	-	-
2	税金及附加	1,451,490.86	68.93	-	-	-
3	其他成本/费用	121,103.02	5.75	-	-	-
4	营业成本/费用合计	2,105,708.84	100	-	-	-

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	11,084,927.38	11,676,414.08
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	81.10	83.27
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	89.89	89.38

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	12,879,042.07	12,981,567.61
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	78.05	79.07
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	90.54	91.53

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	12,315,155.28	11,038,852.70
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	76.25	76.17
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	90.24	90.15

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息	元	3,765,362.69	3,605,386.45

		支出+所得税费用			
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	71.47	67.78
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	88.07	84.66

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	5,199,698.01	-
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	72.18	-
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	86.56	-

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	7,383,152.32	-
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	77.94	-
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营	%	94.37	-

		业收入			
--	--	-----	--	--	--

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

根据基础设施项目公司与基金管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定，项目公司取得的物业资产运营收入等款项应直接进入监管账户。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，不动产项目公司经营活动现金流流入合计为 110,895,654.43 元（上年同期：86,448,274.73 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 63,282,799.73 元（上年同期：46,447,734.96 元），主要是支付本报告期内与日常运营相关的物业管理费、维修支出、运营管理费、税金、水电费支出等。

报告期内，不动产项目公司经营相关现金流流入、流出同比去年同期差异明显主要因为合并计算了扩募新购入的东久（南通）智造园及东久（重庆）智造园项目，去年同期基金合并范围不包括该等项目。

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，不依赖任何现金流占比超过 10%的重要现金流提供方。

4.5 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 1957.61 元，报告期内已全部到账；东久(昆山)智造园因玻璃破碎爆裂事项获得理赔金额合计 2,200 元；报告期内已全部到账；东久(南通)智造园因玻璃破碎爆裂事项获得理赔金额合计 5,500 元，截至本报告出具日已全部到账。

§ 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	565, 506. 25	100. 00
4	其他资产	-	-
5	合计	565, 506. 25	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

本基金首发回收资金原始权益人已使用完毕，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》。

本报告期内，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 万元已全部使用。截至报告期末，净回收资金使用率为 100%，本基金首次扩募回收资金原始权益人已使用完毕。

§ 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多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，于 2026 年 6 月开始运营国泰海通砂之船商业 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	-	14 年	冯晓昀，复旦大学管理学学士，上海交通大学工商管理硕士，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	-	11 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 日至今）的基金经理。	
张鹏坤	本基金的基金经理	2025-01-11	-	8 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、国泰海通砂之船封闭式商业不动产证券投资基金 (2026 年 6 月 1 日一至今)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”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，基金管理人就收益分配基准日为 2025 年 12 月 31 日的收益进行了分配，实际分配金额为 75,395,270.50 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。

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》及其他有关法律法规的有关规定和基金合同、托管协议的约定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了应尽的义务。

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

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

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对本基金管理人的投资运作、收益分配进行了必要的监督，并根据管理人提供的为资产项目购买保险信息和借入

款项安排进行了必要的监督，对基金资产净值的计算、基金份额申购赎回价格的计算以及基金费用开支等方面进行了复核，未发现本基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

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

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

本报告期内，上海国泰海通证券资产管理有限公司作为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和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，其作为资产项目公司股东的股东权利未发生变化。根据本基金的招募说明书、《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说明书》、《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说明书》等文件，资产支持证券管理人有权代表资产支持证券持有人行使项目公司股东的相关权利，包括且不限于变更公司会计政策、取得股东分红及清算后的剩余公司财产等。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

本报告期内，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

213,255,073.52 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 2026 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 2025 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 原始权益人报告

9.3.1 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。

9.3.2 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基础设施基金份额为 123,852,597.00 份，占本不动产基金总份额的比例为 20.00%。

9.3.3 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。

9.3.4 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。

9.3.5 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 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：国泰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：2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	123,200,878.75	540,303,209.71
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.2	10,246,057.77	12,583,081.90
应收清算款		-	-
应收利息		-	-

应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.3	1,611,294,987.35	1,630,388,158.14
固定资产		10,058.95	10,184.20
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	10.5.7.4	268,259,027.81	268,259,027.81
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	10.5.7.5	-	-
其他资产	10.5.7.6	16,400,268.78	15,565,754.01
资产总计		2,029,411,279.41	2,467,109,415.77
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-

应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.7	2,267,610.37	3,195,778.17
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,146,083.17	3,597,233.57
应付托管费		186,616.08	312,802.21
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.8	6,870,413.28	7,447,349.82
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.9	1,128,679.62	1,023,292.52
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.5	193,934,941.51	200,270,162.40
其他负债	10.5.7.10	49,136,171.57	435,896,896.07
负债合计		255,670,515.60	651,743,514.76
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.11	619,262,981.00	619,262,981.00
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.12	1,325,437,016.92	1,325,437,016.92
其他综合收益		-	-

专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	10.5.7.13	-170,959,234.11	-129,334,096.91
所有者权益合计		1,773,740,763.81	1,815,365,901.01
负债和所有者权益总计		2,029,411,279.41	2,467,109,415.77

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.8643 元，基金份额总额 619,262,981.00 份。

10.1.2 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：2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.15.1	565,506.25	1,021,313.65
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-

应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.15.2	1,824,735,296.62	1,824,735,296.62
其他资产		-	-
资产总计		1,825,300,802.87	1,825,756,610.27
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 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		2,146,083.17	3,597,233.57
应付托管费		186,616.08	312,802.21
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		76,863.46	155,000.00
负债合计		2,409,562.71	4,065,035.78
所有者权益:			

实收基金		619,262,981.00	619,262,981.00
资本公积		1,325,437,016.92	1,325,437,016.92
其他综合收益		-	-
未分配利润		-121,808,757.76	-123,008,423.43
所有者权益合计		1,822,891,240.16	1,821,691,574.49
负债和所有者权益总计		1,825,300,802.87	1,825,756,610.27

10.2 利润表

10.2.1 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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日 至 2025 年 06 月 30 日
一、营业总收入		68,865,461.49	50,567,304.28
1. 营业收入	10.5.7.14	68,266,199.29	50,251,238.46
2. 利息收入		599,262.20	316,065.82
3. 投资收益（损失以“-” 号填列）		-	-
4. 公允价值变动收益（损失 以“-”号填列）		-	-
5. 汇兑收益（损失以“-” 号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以 “-”号填列）		-	-
7. 其他收益		-	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		38,087,100.81	29,631,119.25

1. 营业成本	10. 5. 7. 14	25, 742, 942. 93	20, 152, 244. 95
2. 利息支出		—	—
3. 税金及附加	10. 5. 7. 15	9, 196, 597. 38	7, 157, 481. 72
4. 销售费用		125. 25	110, 818. 85
5. 管理费用	10. 5. 7. 16	733, 141. 18	642, 239. 20
6. 研发费用		—	—
7. 财务费用		4, 731. 36	821. 00
8. 管理人报酬		2, 146, 083. 17	1, 729, 227. 33
9. 托管费		186, 616. 08	150, 367. 23
10. 投资顾问费		—	—
11. 信用减值损失		—	-371, 588. 40
12. 资产减值损失		—	—
13. 其他费用	10. 5. 7. 17	76, 863. 46	59, 507. 37
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		30, 778, 360. 68	20, 936, 185. 03
加：营业外收入		8, 667. 64	—
减：营业外支出		1, 068. 74	—
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		30, 785, 959. 58	20, 936, 185. 03
减：所得税费用	10. 5. 7. 18	-2, 984, 173. 72	-1, 823, 057. 27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		33, 770, 133. 30	22, 759, 242. 30
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		33, 770, 133. 30	22, 759, 242. 30
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		33, 770, 133. 30	22, 759, 242. 30

10.2.2 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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日 至 2025 年 06 月 30 日
一、收入		79,004,498.88	82,161,244.76
1. 利息收入		4,498.88	5,559.38
2. 投资收益（损失以“-” 号填列）		79,000,000.00	82,155,685.38
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		2,409,562.71	1,939,101.93
1. 管理人报酬		2,146,083.17	1,729,227.33
2. 托管费		186,616.08	150,367.23
3. 投资顾问费		-	-
4. 利息支出		-	-
5. 信用减值损失		-	-
6. 资产减值损失		-	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		76,863.46	59,507.37
三、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）		76,594,936.17	80,222,142.83

减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		76,594,936.17	80,222,142.83
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		76,594,936.17	80,222,142.83

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日 至 2025 年 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		108,347,467.16	84,318,081.11
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		668,941.48	316,257.26
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.19.1	2,419,748.36	1,833,301.95
经营活动现金流入小计		111,436,157.00	86,467,640.32
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		43,130,200.53	34,778,288.66
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		18,479,925.41	13,029,619.56
14. 支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.19.2	7,024,244.76	5,169,072.00
经营活动现金流出小计		68,634,370.70	52,976,980.22
经营活动产生的现金流量净额		42,801,786.30	33,490,660.10
二、投资活动产生的现金流量：			
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17. 收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10.5.7.20.2	384,439,167.48	-
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		384,439,167.48	-
投资活动产生的现金流量净额		-384,439,167.48	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	-
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-

筹资活动现金流入小计		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	-
26. 偿付利息支付的现金		-	-
27. 分配支付的现金		75,395,270.50	77,680,015.87
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		75,395,270.50	77,680,015.87
筹资活动产生的现金流量净额		-75,395,270.50	-77,680,015.87
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		-417,032,651.68	-44,189,355.77
加：期初现金及现金等价物余额		540,230,320.38	137,737,102.71
六、期末现金及现金等价物余额		123,197,668.70	93,547,746.94

10.3.2 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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日 至 2025 年 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回不动产投资收到的现金		-	-
2. 取得不动产投资收益收到的现金		79,000,000.00	82,155,685.38
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		4, 552. 70	5, 498. 91
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		79, 004, 552. 70	82, 161, 184. 29
8. 取得不动产投资支付的现金		-	-
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		4, 065, 035. 78	3, 823, 071. 30
经营活动现金流出小计		4, 065, 035. 78	3, 823, 071. 30
经营活动产生的现金流量净额		74, 939, 516. 92	78, 338, 112. 99
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16. 赎回支付的现金		-	-
17. 偿付利息支付的现金		-	-
18. 分配支付的现金		75, 395, 270. 50	77, 680, 015. 87
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		75, 395, 270. 50	77, 680, 015. 87

筹资活动产生的现金流量净额		-75,395,270.50	-77,680,015.87
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		-455,753.58	658,097.12
加：期初现金及现金等价物余额		1,021,204.83	362,811.08
五、期末现金及现金等价物余额		565,451.25	1,020,908.20

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：国泰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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	619,262,981.00	-	1,325,437,016.92	-	-	-	- 129,334,096.91	1,815,365,901.01
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	619,262,981. 00	-	1,325,437,016. 92	-	-	-	129,334,096.9 1	1,815,365,901. 01
三、 本期 增减 变动 额 (减 少以 “-” 号填 列)	-	-	-	-	-	-	41,625,137.20	-41,625,137.20
(一) 综 合收 益总 额	-	-	-	-	-	-	33,770,133.30	33,770,133.30
(二) 产 品持 有人 申购 和赎 回	-	-	-	-	-	-	-	-
其 中： 产 品 申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产 品 赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利 润分 配	-	-	-	-	-	-	75,395,270.50	-75,395,270.50
(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	619,262,981.00	-	1,325,437,016.92	-	-	-	-170,959,234.11	1,773,740,763.81
项 目	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	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、 本期 增减 变动 额 (减 少以 “-” 号填 列)	-	-	-	-	-	-	54,920,773.57	-54,920,773.57
(一) 综 合收 益总 额	-	-	-	-	-	-	22,759,242.30	22,759,242.30
(二) 产 品持 有人 申购 和赎 回	-	-	-	-	-	-	-	-
其 中： 产 品 申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产 品 赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利 润分 配	-	-	-	-	-	-	77,680,015.87	-77,680,015.87
(四) 其 他综	-	-	-	-	-	-	-	-

合收益结转留存收益								
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	500,000,000.00	-	1,017,500,000.00	-	-	-	-49,544,749.57	1,467,955,250.43

10.4.2 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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	619,262,981.00	1,325,437,016.92	-	-123,008,423.43	1,821,691,574.49
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-

二、本期期初余额	619,262,981.0 0	1,325,437,016.9 2	-	- 123,008,423.43	1,821,691,574.4 9
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	1,199,665.67	1,199,665.67
（一）综合收益总额	-	-	-	76,594,936.17	76,594,936.17
（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	-	-	-	-75,395,270.50	-75,395,270.50
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	619,262,981.0 0	1,325,437,016.9 2	-	- 121,808,757.76	1,822,891,240.1 6
项 目	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	500,000,000.0 0	1,017,500,000.0 0	-	-3,460,221.39	1,514,039,778.6 1
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	500,000,000.0 0	1,017,500,000.0 0	-	-3,460,221.39	1,514,039,778.6 1
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	2,542,126.96	2,542,126.96
（一）综合收	-	-	-	80,222,142.83	80,222,142.83

益总额					
(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-77,680,015.87	-77,680,015.87
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	500,000,000.00	1,017,500,000.00	-	-918,094.43	1,516,581,905.57

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

叶明	叶明	王红莲
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

国泰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，托管在境外，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下，将其转托管至上交所(即中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统)后即可上市流通。

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(增值电信业务除外)；从事计算机软硬件开发、技术服务、技术转让、技术咨询；自有房屋租赁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

无锡奥迈特是由 UTMOST PEAK LIMITED 于 2015 年 9 月 18 日在中华人民共和国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；汽车零配件批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

常州麦里奇是由 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 于 2013 年 9 月 22 日在中华人民共和国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、重庆迪梦捷签订的《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、重庆迪梦捷提供借款本金合计 213,255,073.52 元，借款期限自各笔借款起始日至专项计划设立日起满 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 8 月 28 日批准报出。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《公开募集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>》《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。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

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

本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本集团本报告期未发生会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期未发生会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本集团在本报告期间无须说明的会计差错更正。

10.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、财政部、国家税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》、国务院令 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》、财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及一期专项计划、二期专项计划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契约制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。

对除持有金融债券外的金融同业往来利息收入免征增值税，自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

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

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

本集团内上海华靳、昆山华普瑞、无锡奥迈特、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。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
库存现金	—
银行存款	123,200,878.75
其他货币资金	—
小计	123,200,878.75
减：减值准备	—
合计	123,200,878.75

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
活期存款	123,197,668.70
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—
应计利息	3,210.05
小计	123,200,878.75
减：减值准备	—
合计	123,200,878.75

10.5.7.2 应收账款

10.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	10,246,057.77

1—2 年	402,311.71
小计	10,648,369.48
减：坏账准备	402,311.71
合计	10,246,057.77

10.5.7.2.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 06 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	402,311.71	3.78	402,311.71	100.00	0.00
按组合计提预期信用损失的应收账款	10,246,057.77	96.22	0.00	0.00	10,246,057.77
合计	10,648,369.48	100.00	402,311.71	3.78	10,246,057.77

10.5.7.2.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 06 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
租户 1	402,311.71	402,311.71	100.00	预计难以收回
合计	402,311.71	402,311.71	100.00	—

10.5.7.2.4 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 06 月 30 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	402,311.71	—	—	—	—	402,311.71
按组合计提预期信用损失的应收账款	—	—	—	—	—	—

合计	402,311.71	-	-	-	-	402,311.71
----	------------	---	---	---	---	------------

10.5.7.2.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	1,946,260.75	18.28	-	1,946,260.75
租户 2	1,124,017.84	10.56	-	1,124,017.84
租户 3	1,063,727.22	9.99	-	1,063,727.22
租户 4	795,222.57	7.47	-	795,222.57
租户 5	650,384.97	6.11	-	650,384.97
合计	5,579,613.35	52.40	-	5,579,613.35

10.5.7.3 投资性房地产

10.5.7.3.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,737,917,431.19	-	-	1,737,917,431.19
2. 本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
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	1,737,917,431.19	-	-	1,737,917,431.19
二、累计折旧 (摊销)				
1. 期初余额	99,772,035.88	-	-	99,772,035.88
2. 本期增加金额	19,093,170.79	-	-	19,093,170.79
本期计提	19,093,170.79	-	-	19,093,170.79
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	118,865,206.67	-	-	118,865,206.67
三、减值准备				
1. 期初余额	7,757,237.17	-	-	7,757,237.17
2. 本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	7,757,237.17	-	-	7,757,237.17
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,611,294,987.35	-	-	1,611,294,987.35
2. 期初账面价值	1,630,388,158.14	-	-	1,630,388,158.14

10.5.7.4 商誉

10.5.7.4.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
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	97,099,165.00	-	-	97,099,165.00

投资不动产项目				
合计	368,076,833.40	-	-	368,076,833.40

10.5.7.4.2 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	处置	
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

10.5.7.5 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.5.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	7,757,237.17	1,939,309.29
内部交易未实现利润	-	-
可抵扣亏损	11,265,422.60	2,816,355.65
信用减值准备	402,311.71	100,577.93
合计	19,424,971.48	4,856,242.87

10.5.7.5.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	-	-
公允价值变动	-	-
投资性房地产账面价值与计税基础的差异	779,655,784.98	194,913,946.25

收入按照直线法核算	15,508,952.53	3,877,238.13
合计	795,164,737.51	198,791,184.38

10.5.7.5.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	4,856,242.87	-	5,787,809.31	-
递延所得税负债	4,856,242.87	193,934,941.51	5,787,809.31	200,270,162.40

10.5.7.6 其他资产

10.5.7.6.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预付账款	2,240,870.08
其他应收款	11,893,407.50
待抵扣进项税	1,061,478.18
待摊装修费用	1,204,513.02
合计	16,400,268.78

10.5.7.6.2 预付账款

10.5.7.6.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	2,240,870.08
1-2 年	-
合计	2,240,870.08

10.5.7.6.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
供电局-无锡	1,050,629.52	46.88	2026-05-14	预付电费
供电局-上海	682,604.38	30.46	2026-02-26	预付电费
供电局-昆山	380,162.83	16.96	2026-06-10	预付电费
供电局-常州	89,485.41	3.99	2026-06-10	预付电费

东久（上海）投资管理咨询有限公司	32,851.13	1.47	2026-02-11	待扣除的绩效运管费
合计	2,235,733.27	99.77		

10.5.7.6.3 其他应收款

10.5.7.6.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	11,893,407.50
1-2 年	-
小计	11,893,407.50
减：坏账准备	-
合计	11,893,407.50

10.5.7.6.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 06 月 30 日
应收租户水电费	11,893,407.50
小计	11,893,407.50
减：坏账准备	-
合计	11,893,407.50

10.5.7.6.3.3 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	6,236,902.78	52.44	-	6,236,902.78
租户 2	487,379.74	4.10	-	487,379.74
租户 3	463,008.68	3.89	-	463,008.68
租户 4	427,472.50	3.59	-	427,472.50
租户 5	332,035.12	2.79	-	332,035.12
合计	7,946,798.82	66.82	-	7,946,798.82

10.5.7.7 应付账款

10.5.7.7.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
应付运营管理费	2,267,610.37
合计	2,267,610.37

10.5.7.8 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
增值税	1,268,709.60
消费税	—
企业所得税	1,904,095.30
个人所得税	—
城市维护建设税	145,797.08
教育费附加	106,343.77
房产税	3,134,550.62
土地使用税	293,374.18
土地增值税	—
印花税	17,542.73
其他	—
合计	6,870,413.28

10.5.7.9 合同负债

10.5.7.9.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收物业管理费	1,128,679.62
合计	1,128,679.62

10.5.7.10 其他负债

10.5.7.10.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
其他应付款	43,722,557.91
预收账款	5,345,892.90
其他	67,720.76
合计	49,136,171.57

10.5.7.10.2 预收款项

10.5.7.10.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收租金	5,345,892.90
合计	5,345,892.90

10.5.7.10.3 其他应付款

10.5.7.10.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 06 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	40,469,475.08
中介机构费	901,863.46
应付项目工程款	500,000.00
应付维修款	170,419.13
应付电费	1,660,306.02
其他	20,494.22
合计	43,722,557.91

10.5.7.10.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
东久(无锡)智造园项目各承租人	11,902,221.70	押金保证金
东久(昆山)智造园项目各承租人	10,829,869.43	押金保证金
东久(金山)智造园项目各承租人	7,425,259.15	押金保证金
东久(重庆)智造园项目各承租人	3,312,660.00	押金保证金
东久(南通)智造园项目各承租人	3,290,632.84	押金保证金
东久(常州)智造园项目各承租人	2,976,828.26	押金保证金
合计	39,737,471.38	-

10.5.7.11 实收基金

金额单位：人民币元

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

10.5.7.12 资本公积

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
资本溢价	1,325,437,016.92	—	—	1,325,437,016.92
其他资本公积	—	—	—	—
合计	1,325,437,016.92	—	—	1,325,437,016.92

10.5.7.13 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-129,334,096.91	—	-129,334,096.91
本期利润	33,770,133.30	—	33,770,133.30
本期基金份额交易产生的变动数	—	—	—
其中：基金认购款	—	—	—
基金赎回款	—	—	—
本期已分配利润	-75,395,270.50	—	-75,395,270.50
本期末	-170,959,234.11	—	-170,959,234.11

10.5.7.14 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 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
营业收入	—	—	—	—	—	—	—
租赁及物业收入	13,668,427.51	16,501,999.47	16,150,780.74	5,268,682.72	7,203,637.51	9,472,671.34	68,266,199.29
合计	13,668,427.51	16,501,999.47	16,150,780.74	5,268,682.72	7,203,637.51	9,472,671.34	68,266,199.29
营	—	—	—	—	—	—	—

业成本							
租赁及物业成本	6,340,992.19	5,958,060.89	6,078,112.44	1,806,737.82	2,824,054.57	2,734,985.02	25,742,942.93
合计	6,340,992.19	5,958,060.89	6,078,112.44	1,806,737.82	2,824,054.57	2,734,985.02	25,742,942.93

10.5.7.15 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
增值税	344,110.95
消费税	—
企业所得税	—
个人所得税	—
城市维护建设税	404,149.98
教育费附加	298,170.32
房产税	7,063,779.90
土地使用税	1,020,898.36
土地增值税	—
印花税	65,487.87
其他	—
合计	9,196,597.38

注：增值税为专项计划向项目公司提供借款的利息在集团层面未完全抵消的增值税。

10.5.7.16 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
专业服务费	722,399.50
办公费用	10,741.68
合计	733,141.18

10.5.7.17 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
信息披露费	59,507.37
审计费	17,356.09
合计	76,863.46

10.5.7.18 所得税费用

10.5.7.18.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
当期所得税费用	3,351,047.17
递延所得税费用	-6,335,220.89
合计	-2,984,173.72

10.5.7.18.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
利润总额	30,785,959.58
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	-3,520,390.62
调整以前期间所得税的影响	536,216.90
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
合计	-2,984,173.72

10.5.7.19 现金流量表附注

10.5.7.19.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
收到的保险赔付	8,667.64
收到的保证金、押金、意向金	1,382,960.96

收到经营性往来款	1,028,119.76
合计	2,419,748.36

10.5.7.19.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
信息披露费	120,000.00
管理人报酬	3,597,233.57
托管费	312,802.21
支付的保证金、押金、意向金	953,605.77
中介机构费	962,444.13
其他	1,078,159.08
合计	7,024,244.76

10.5.7.20 现金流量表补充资料

10.5.7.20.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	33,770,133.30
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	125.25
投资性房地产折旧	19,093,170.79
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	301,128.36
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）	-6,335,220.89
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	-5,207,548.35

列)	
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,179,997.84
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	42,801,786.30
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	123,197,668.70
减: 现金的期初余额	540,230,320.38
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	-417,032,651.68

10.5.7.20.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位: 人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	384,439,167.48
南通弗洛达实业有限公司	162,419,246.61
重庆迪梦捷实业有限公司	222,019,920.87
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	-
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	384,439,167.48

10.5.7.20.3 现金和现金等价物的构成

单位: 人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、现金	123,197,668.70
其中: 库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	123,197,668.70
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	123,197,668.70

其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	—
----------------------------	---

10.5.8 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
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
上海华靳建设有限公司	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	重庆市两江	重庆市两江	商务服务业	—	100.00	非同

实业有限公司	新区	新区				一控制下企业合并
--------	----	----	--	--	--	----------

10.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.9.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

10.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

10.5.9.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无须披露的资产负债表日后事项。

10.5.10 关联方关系

10.5.10.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本报告期内与本基金存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

10.5.10.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
上海国泰海通证券资产管理有限公司(以下简称“国泰海通资管”)	基金管理人、资产支持证券管理人
中国银行股份有限公司(以下简称“中国银行”)	基金托管人、资产支持证券托管人、代销机构
国泰海通证券股份有限公司(以下简称“国泰海通证券”)	基金管理人控股股东、资产支持证券管理人控股股东
上海东久磐易物业管理有限公司(以下简称“东久磐易物业”)	运营管理机构控股子公司
东久(上海)投资管理咨询有限公司(以下简称“东久(上海)”)	持有本基金 10%以上基金份额的法人、运营管理机构
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：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款及定价规则订立。

10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.11.1 关联采购与销售情况

10.5.11.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
东久磐易物业	物业服务费	3,951,423.12	2,992,962.56
东久(上海)	运营管理费	2,432,413.25	1,833,046.77
合计	—	6,383,836.37	4,826,009.33

10.5.11.2 关联方报酬

10.5.11.2.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	2,146,083.17	1,729,227.33
其中：固定管理费	2,146,083.17	1,729,227.33
浮动管理费	—	—
支付销售机构的客户维护费	1,087.98	358.41

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。

10.5.11.2.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	186,616.08	150,367.23

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

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

M 为每年度应计提的基金托管费；

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

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

10.5.11.3 各关联方投资本基金的情况

10.5.11.3.1 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。

10.5.11.3.2 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 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
东久（上海）投资管理咨询有限公司	100,000,000.00	16.15%	—	—	—	100,000,000.00	16.15%
国泰海通证券股份有限公司	26,406,508.00	4.26%	1,813,866.00	—	4,389,136.00	23,831,238.00	3.85%

东久新宜(开曼)投资第一控股有限公司	23,852,597.00	3.85%	-	-	-	23,852,597.00	3.85%
合计	150,259,105.00	24.26%	1,813,866.00	-	4,389,136.00	147,683,835.00	23.85%
上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
东久(上海)投资管理咨询有限公司	100,000,000.00	20.00%	-	-	-	100,000,000.00	20.00%
国泰海通证券股份有限公司	29,892,383.00	5.98%	5,184,875	-	10,442,005	24,635,253.00	4.93%
合计	129,892,383.00	25.98%	5,184,875.00	-	10,442,005.00	124,635,253.00	24.93%

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

10.5.11.4 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 2026 年 01 月 01 日至 2026 年	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日
-------	-----------------------------	--------------------------

	06 月 30 日		至 2025 年 06 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国银行	123,197,668.70	599,261.79	93,547,746.94	302,451.05
合计	123,197,668.70	599,261.79	93,547,746.94	302,451.05

10.5.11.5 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.11.6 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期无须做说明的其他关联方交易事项。

10.5.12 关联方应收应付款项

10.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 06 月 30 日		上年度末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
待扣除的绩效运管费	东久(上海)	32,851.13	—	—	—
合计	—	32,851.13	—	—	—

10.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
基金管理费	国泰海通资管	2,146,083.17	3,597,233.57
基金托管费	中国银行	186,616.08	312,802.21
运营管理费	东久(上海)	2,267,610.37	3,195,778.17
合计	—	4,600,309.62	7,105,813.95

10.5.13 收益分配情况

10.5.13.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例(%)	备注
----	-------	-----	---------------	----------	--------------------	----

1	2026-04-24	2026-04-24	1.2175	75,395,270.50	99.9920	场外除息日为 2026 年 4 月 24 日，场内除息日为 2026 年 4 月 27 日。
合计				75,395,270.50	99.9920	-

注：本基金 2025 年度的累计可供分配金额为人民币 75,401,325.08 元，此次分红为归属于 2025 年度第一次分红，本次分红比例为 99.9920%。

10.5.13.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.14 金融工具风险及管理

10.5.14.1 信用风险

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

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

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

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

于 2026 年 6 月 30 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级(2025 年 12 月 31 日：无)。

10.5.14.2 流动性风险

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

于资产负债表日本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。本集团各项金融负债的到期日均在一年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的

账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

10.5.14.3 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行存款及其他带息债务等。银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。承担利率风险的交易性金融资产面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险。

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

于 2026 年 06 月 30 日，本集团未持有以公允价值计量的生息资产，因此市场利率的变化对本集团无重大影响(2025 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 2026 年 06 月 30 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险(2025 年 12 月 31 日：无)。

10.5.15 个别财务报表重要项目的说明

10.5.15.1 货币资金

10.5.15.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
库存现金	—
银行存款	565,506.25
其他货币资金	—
小计	565,506.25
减：减值准备	—
合计	565,506.25

10.5.15.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
活期存款	565,451.25
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—
应计利息	55.00

小计	565,506.25
减：减值准备	—
合计	565,506.25

10.5.15.2 长期股权投资

10.5.15.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 06 月 30 日		
	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
合计	1,944,690,000.00	119,954,703.38	1,824,735,296.62

10.5.15.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
一期专项计划	1,517,500,000.00	—	—	1,517,500,000.00	—	59,143,604.75
二期专项计划	427,190,000.00	—	—	427,190,000.00	—	60,811,098.63
合计	1,944,690,000.00	—	—	1,944,690,000.00	—	119,954,703.38

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 06 月 30 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
11,469	53,994.51	615,957,419.00	99.47	3,305,562.00	0.53
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数	户均持有的	持有人结构			

(户)	不动产基金份额 (份)	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

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	国泰海通证券股份有限公司	18,589,000.00	3.00
2	申万宏源证券有限公司	17,443,380.00	2.82
3	中国国际金融股份有限公司	15,414,500.00	2.49
4	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	12,920,089.00	2.09
5	中信证券股份有限公司	11,000,000.00	1.78
6	国投证券股份有限公司	10,406,656.00	1.68
7	首创证券股份有限公司	9,963,693.00	1.61
8	东方证券股份有限公司	9,640,226.00	1.56
9	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
10	国金证券股份有限公司	8,982,804.00	1.45
合计		123,454,961.00	19.94
上年度末 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公司	18,589,000.00	3.00
2	申万宏源证券有限公司	17,443,380.00	2.82
3	中国国际金融股份有	15,414,500.00	2.49

	限公司		
4	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
5	国信证券股份有限公司	12,203,300.00	1.97
6	中信证券股份有限公司	11,000,000.00	1.78
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

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	东久（上海）投资管理咨询有限公司	100,000,000.00	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	中信证券股份有限公司	6,559,464.00	1.06
5	瑞众人寿保险有限责任公司—分红产品	5,963,150.00	0.96
6	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	4,531,994.00	0.73

	计划		
7	中国银河证券股份有限公司	4,174,205.00	0.67
8	国信证券股份有限公司	4,174,205.00	0.67
9	中国国际金融股份有限公司	4,174,205.00	0.67
10	国泰海通证券资管—三峡人寿保险股份有限公司—国泰君安三峡人寿 1 号单一资产管理计划	3,697,152.00	0.60
合计		169,053,271.00	27.30
上年度末 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

11.4 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

§ 12 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
本报告期期初不动产基金份额总额	619,262,981.00
本报告期不动产基金份额变动情况	—
本报告期期末不动产基金份额总额	619,262,981.00

注：本报告期内本不动产基金无份额变动情况。

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

报告期内无基金份额持有人大会决议。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门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：

2026 年 3 月 24 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》，陈颖同志担任公司首席信息官，叶明同志不再代为履行公司首席信息官职责，生效日期为 2026 年 3 月 23 日。

2026 年 6 月 13 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》，叶明同志担任公司总裁、财务负责人，陶耿同志不再兼任公司总裁、财务负责人职务，生效日期为 2026 年 6 月 12 日。

2、本报告期内本基金托管人专门基金托管部门未发生重大人事变动。

13.3 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。

13.4 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内基金管理人没有改聘评估机构。

13.5 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、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，基金管理人及资产支持证券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。

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。

13.6 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	国泰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不动产项目公司交易安排的公告	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2026-01-10
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 2025 年第 4 季度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-01-22
3	上海国泰海通证券资产管理有限公司旗下基金 2025 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	2026-01-22
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关	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2026-01-28

	于更换存续期评估机构的公告		
5	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	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	2026-03-24
6	上海国泰海通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（2025 年度）	证监会指定网站、公司官网	2026-03-28
7	上海国泰海通证券资产管理有限公司旗下基金 2025 年年度报告提示性公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2026-03-31
8	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	证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-03-31
9	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召开 2025 年度业绩说明会的公告	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2026-04-02
10	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收益分配的公告	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2026-04-22
11	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 2026 年第 1 季度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-04-22
12	上海国泰海通证券资产管理有限公司旗下基金 2026 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	2026-04-22
13	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上海国泰海通证券资产管理有限公司吸收合并上海海通证券资产管理有限公司重要事项的公告	证监会指定网站、上交所、公司官网	2026-04-30
14	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上海国泰海通证券资产管理有限公司吸收合并上海海通证券资产管理有限公司重要事项的公告	证券时报	2026-05-06
15	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不动产项目公司交易安排的公告	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2026-05-29
16	上海国泰海通证券资产管理有限公司	证券时报、证监会指定网站、	2026-06-17

	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解除限售的公告	上交所、公司官网	
17	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举办 2026 年二季度投资者开放日活动的公告	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2026-06-18
18	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解除限售的提示性公告	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2026-06-23
19	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解除限售的提示性公告	证券时报、证监会指定网站、上交所、公司官网	2026-06-26
20	在本报告期内刊登的其他公告	-	-

§ 14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 15 备查文件目录

15.1 备查文件目录

- 1、关于准予国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复；
- 2、《国泰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。

15.2 存放地点

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

15.3 查阅方式

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

上海国泰海通证券资产管理有限公司

2026 年 08 月 31 日