

国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

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	13
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	13
3.7 报告期内发生的关联交易	13
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	13
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	13

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.....	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	18
4.3 不动产项目运营相关财务信息.....	24
4.4 项目公司经营现金流	29
4.5 项目公司对外借入款项情况	30
4.6 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	30
4.7 不动产项目相关保险的情况	30
4.8 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	31
4.9 其他需要说明的情况	31
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	31
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	31
5.2 投资组合报告附注.....	31
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	32
§ 6 回收资金使用情况	32
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	32
§ 7 管理人报告	32
7.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	32
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	37
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.....	39
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况.....	40

§ 8 运营管理机构报告	40
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	40
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	41
§ 9 其他业务参与人履职报告	42
9.1 托管人报告	42
9.2 资产支持证券管理人报告	43
9.3 原始权益人报告	43
§ 10 中期财务报告（未经审计）	44
10.1 资产负债表	44
10.2 利润表	49
10.3 现金流量表	52
10.4 所有者权益变动表	56
10.5 报表附注	63
§ 11 基金份额持有人信息	88
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	88
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	89
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	90
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	92
§ 12 不动产基金份额变动情况	92
§ 13 重大事件揭示	92
13.1 基金份额持有人大会决议	92
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	92

13.3 不动产基金投资策略的改变	92
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	93
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	93
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者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	93
13.7 其他重大事件	93
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息	95
§ 15 备查文件目录	95
15.1 备查文件目录	95
15.2 存放地点	96
15.3 查阅方式	96

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	国泰海通临港创新产业园 REIT
场内简称	临港 REIT
基金代码	508021
交易代码	508021
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 09 月 22 日
基金管理人	上海国泰海通证券资产管理有限公司
基金托管人	中国银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	588,788,630.00 份
基金合同存续期	本基金存续期为原《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》生效后 43 年。
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2022 年 10 月 13 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基础设施资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
投资策略	本基金主要投资于优质产业园类型的基础设施资产，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。主要投资策略包括： 扩募收购策略，即基金存续期内，本基金将寻求并购优质产业园类型的基础设施资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。 此外，还包括：资产出售及处置策略、融资策略、运营策略和固定收益投资策略。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并

	承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	（一）本基金收益分配采取现金分红方式； （二）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	上海国泰海通证券资产管理有限公司
运营管理机构	上海临港经济发展（集团）有限公司（运营管理统筹机构）、上海临港奉贤经济发展有限公司（首发运营管理实施机构）、上海临港联合发展有限公司（扩募运营管理实施机构）

注：国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金由国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金变更而来。国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金经中国证监会准予注册。《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2022 年 9 月 22 日生效。

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

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：临港奉贤智造园一期

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

不动产项目名称：临港奉贤智造园三期

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

不动产项目名称：康桥项目

项目公司名称	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	园区管理服务
不动产项目地理位置	上海市浦东新区

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第 1 次扩募	2025-08-15	定向扩募	1,723,499,996.81	已完成扩募

注：第 1 次扩募份额上市时间为 2025 年 8 月 29 日。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构		
名称		上海国泰海通证券资产管理有限公司	上海临港经济发展（集团）有限公司	上海临港奉贤经济发展有限公司	上海临港联合发展有限公司
信息披露事务负责人	姓名	吕巍	龚伟	冯婧	许兴虎
	职务	上海国泰海通证券资产管理有限公司合规总监、督察长、首席风险官	上海临港经济发展（集团）有限公司副总裁	上海临港奉贤经济发展有限公司总经理室财务总监	上海临港联合发展有限公司副总经理
	联系方式	95521	021-38298000	021-38298300	021-38295027
注册地址		上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层	上海市浦东新区海港大道 1515 号 17 层	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区正博路 777 号 1 幢 10 层	上海市奉贤区环城北路 288 号 5 幢 3 层 302 室
办公地址		上海市黄浦区中山南路 888	上海市浦东新区海港大道	上海市奉贤区正博路 777 号	上海市松江区莘砖公路 518

	号 B 栋 2-6 层及 8 层	1515 号 T2	蓝湾科技创新中心 1 号楼	号松江高科技园 3 号楼
邮政编码	200011	201306	201413	201600
法定代表人	陶耿	于勇	邹林昆	刘德宏

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中国银行股份有限公司	上海国泰海通证券资产管理有限公司	中国银行股份有限公司上海市分行
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层	中山东一路 23 号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	上海市黄浦区中山南路 888 号 B 栋 2-6 层及 8 层	银城中路 200 号
邮政编码	100818	200011	200120
法定代表人	葛海蛟	陶耿	陈志能

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
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	《上海证券报》
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	65,593,115.34
本期净利润	26,468,057.38
本期经营活动产生的现金流量净额	34,716,358.16

本期现金流分派率（%）	2.06
年化现金流分派率（%）	4.16
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	2,735,754,068.80
期末不动产基金净资产	2,437,976,732.40
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	112.21

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=截至报告期末累计实现可供分配金额年化金额/报告期末本基金市值。报告期末本基金市值为 22.06 亿元。

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	4.1407

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	45,505,066.67	0.0773	-
2025 年	67,330,497.71	0.1144	-
2024 年	33,431,132.02	0.1672	-
2023 年	39,409,879.08	0.1970	-

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	67,327,971.25	0.1143	2025 年度第一次分红 （收益分配基准日 2025 年 12 月 31 日）
2025 年	33,430,002.61	0.1672	2024 年度第一次分红 （收益分配基准日 2024 年 12 月 31 日）

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

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	26,468,057.38	-
本期折旧和摊销	28,281,935.09	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-9,469,030.74	-
本期息税折旧及摊销前利润	45,280,961.73	-
调增项		
1. 期初现金余额	140,775,842.09	-
调减项		
1. 应收和应付项目的变动	-10,564,603.57	-
2. 支付 2025 年可供分配金额	-67,327,971.25	-
3. 期末负债余额	-61,569,611.29	注 1
4. 未来合理相关支出预留	-1,089,551.04	注 2
本期可供分配金额	45,505,066.67	-

注：1. 期末负债余额=期末负债合计-递延所得税负债。
2. 调整项“未来合理支出相关预留”的解释请参见本报告 3.3.2.3 部分。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本基金本期可供分配金额为 45,505,066.67 元，上年同期可供分配金额为 17,327,865.16 元，同比变动 162.61%。本基金于 2025 年第三季度完成第一次扩募并购入新资产，基金持有的底层资产增加导致本基金可供分配金额较上年同期变化超过 10%。

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

未来合理支出相关预留调整项主要是用于预留的维修改造支出及运营费用。考虑预留的原因主要是：本基金预计不动产项目运营期间会发生重大资本性支出，用于不动产项目的改造及翻新等，

需前置考虑进行一定的资本性支出的预留。

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

3.4 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未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和），按 0.23% 的年费率按日计提，计算方法如下：

$B = A \times 0.23\% \div \text{当年天数}$ ；B 为每日应计提的基金固定管理费；A 为最近一期年度审计的基金资产净值（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

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

本报告期内计提管理费 2,869,478.30 元，截至报告期末尚未支付。本报告期内支付 2025 年度管理费 3,429,523.38 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净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）按 0.02% 的年费率按年度计提。计算方法如下：

$M = L \times 0.02\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前年度存续的自然天数}$ ；M 为每年度应计提的基金托管费；L 为最近一期年度审计的基金资产净值（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

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

本报告期内计提托管费 249,519.90 元，截至报告期末尚未支付。本报告期内支付 2025 年度托管费 298,219.44 元。

3、外部管理机构（上海临港奉贤经济发展有限公司）：

上海临港奉贤经济发展有限公司为临港奉贤智造园一期和临港奉贤智造园三期提供运营管理服

务，并按照运营管理协议收取基础运营管理费、绩效运营管理费。

具体费率及支付方式按以下约定：

基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×4%。

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

本报告期内计提 2026 年 1-6 月基础运营管理费 830,526.50 元，截至报告期末尚未支付。本期支付了往期基础运营管理费 974,952.54 元。

4、外部管理机构（上海临港联合发展有限公司）：

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

具体费率及支付方式按以下约定：

基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×14%。

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

本报告期内计提 2026 年 1-6 月基础运营管理费 6,856,261.85 元，截至报告期末尚未支付。本期支付了往期基础运营管理费和绩效运营管理费 9,476,330.43 元。

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

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款及定价规则订立，具体关联交易详见“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

本报告期内，计提应收账款相关的预期信用减值损失金额共 2,349.08 元。

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 2 个产业园组成，项目位于上海市奉贤区。其中，临港奉贤智造园一期于 2013 年 11 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 12.7 年，临港奉贤智造园三期于 2017 年 6 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 9.1 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%持有康桥项目，项目位于上海市浦东新区。康桥项目中，康桥一期于 2014 年 7 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 12.0 年；康桥二期-1 于 2016 年 4 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 10.3 年；康桥二期-2 于 2018 年 10 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 7.8 年。报告期内项目周边新增一个竞争性项目：张江机器人谷@叠桥 128 项目。项目位于上海市浦东新区周邓公路与叠桥路交汇处，占地面积 2.62 万平方米，总建筑面积约 11 万平方米，可租售面积 7.67 万平方米。项目由 4 栋产业研发及生产厂房组成，集机器人产业生产、研发、办公等功能于一体，采用工业上楼的设计理念。报告期内，该项目完成公区装修，并开始对外宣传和招商工作。鉴于其业态为工业上楼，与康桥项目以研发办公为主的定位存在差异，属于错位竞争。结合目前市场供需情况，预计其对康桥项目未来经营不会带来明显影响。报告期内康桥项目未发生重大变化和经营策略调整。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明 及计算方式	指标单位	本期（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	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	216,583.76	111,943.56	93.48
2	报告期末实	报告期末实际	平方米	190,532.38	109,485.89	74.02

	际出租面积	出租面积				
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	87.97	97.80	-9.83
4	报告期内租金单价水平	所属本报告期的合同应收租金/报告期内平均出租面积，含税	元/平方米/天	1.96	1.19	64.71
5	报告期末剩余租期	截至报告期末所有在租租约使用面积进行加权计算的平均剩余租期	天	1,053.13	1,411.85	-25.41
6	报告期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	96.46	92.78	3.68

注：2025 年 6 月 30 日时点，本基金资产不包括康桥项目，因此合计的各项指标仅包括临港奉贤智造园一期和临港奉贤智造园三期，本基金 2026 年 6 月 30 日时点，计算的报告期末可出租面积、报告期末实际出租面积均将上述三个项目的相应面积合并计算，因此指标数值相较于去年同期涨幅显著。计算的报告期内租金单价水平因康桥项目本身租金单价水平显著高于临港奉贤智造园一期和临港奉贤智造园三期，因此指标数据较去年同期涨幅显著。同时，其他指标也合并计算了上述三个项目的数据，分项目的数据情况参见本报告 4.1.3 部分。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：上海临樟经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（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	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	39,816.86	39,816.86	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	32,320.86	39,816.86	-18.83

3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	81.17	100.00	-18.83
4	报告期内租金单价水平	所属本报告期的合同应收租金/报告期内平均出租面积，含税	元/平方米/天	1.11	1.11	0.00
5	报告期末剩余租期	截至报告期末所有在租租约使用面积进行加权计算的平均剩余租期	天	1,005.52	1,226.70	-18.03
6	报告期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	98.82	100.00	-1.18

不动产项目名称：上海临平经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（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	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	72,126.70	72,126.70	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	63,824.82	69,669.03	-8.39
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	88.49	96.59	-8.10
4	报告期内租金单价水平	所属本报告期的合同应收租金/报告期内平均出租面积，含税	元/平方米/天	1.22	1.23	-0.81
5	报告期末剩	截至报告期末	天	1,463.99	1,517.66	-3.54

	余租期	所有在租租约使用面积进行加权计算的平均剩余租期				
6	报告期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	93.70	89.02	4.68

不动产项目名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（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	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	104,640.20	-	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	94,386.70	-	-
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	90.20	-	-
4	报告期内租金单价水平	所属本报告期的合同应收租金/报告期内平均出租面积，含税	元/平方米/天	2.76	-	-
5	报告期末剩余租期	截至报告期末所有在租租约使用面积进行加权计算的平均剩余租期	天	791.60	-	-
6	报告期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	96.90	-	-

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

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，不动产项目租户结构相对稳定，租户 76 家，租户分布前五大行业为生物医药、人工智能、集成电路、汽车装备及高新材料，按期末对应行业租户承租面积占总已租赁面积比例计算的行业租户占比分别为 14.20%、13.97%、12.73%、12.31%以及 9.80%，剩余 36.99%为其他。报告期内前五名租户（及其关联方）的租金收入分别约 646.18 万元、624.79 万元、378.71 万元、372.33 万元以及 354.04 万元，占报告期内全部租金收入的比例分别为 9.43%、9.12%、5.53%、5.43%以及 5.17%。

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

1、经营风险

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

2、行业风险

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

3、周期性风险

周期性的宏观经济运行表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对投资者收益产生影响。其他相关风险详见本基金招募说明书“第八部分 风险揭示”。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

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

1、行业基本情况

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

2026 年上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 5.4%，其中制造业增长 5.6%，装备制造业和高技术制造业增加值分别增长 9.3%和 13.3%，分别快于全部规模以上工业增加值 3.9 个百分点和 7.9 个百分点，先进制造业及高技术制造业继续保持良好增势。

2026 年上半年，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%，三大先导产业制造业产值同比增长 14.5%，其中集成电路、人工智能和生物医药制造业产值分别增长 19.5%、21.8%和 7.2%，工业战略性新兴产业产值同比增长 7.7%。

同期，上海市工业投资同比增长 19.2%，高于全市固定资产投资增速 12.4 个百分点，高技术产业投资同比增长 36.0%，整体高技术产业投资保持快速增长。

2、发展阶段

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

对于标准厂房而言，随着产业结构的深度调整，传统制造业持续加大技术改造投入，加速向智能制造、绿色制造转型。《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，上海根据《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。

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。

对研发平台类产业园来说，随着创新经济与知识密集型产业的快速发展，以数字经济、生物医药、人工智能、集成电路为代表的新兴产业对办公与研发空间提出了更高要求。2026 年以来《上海市进一步支持外资研发中心提升能级的政策措施》提出支持建设开放式创新平台、概念验证中心和共性技术服务平台，并支持符合条件的研发主体在研发用地上开展小试、中试活动，推动研发成果就地转化和产业化。

研发平台类产业园的生产功能进一步复合提升，《2026 年浦东新区营商环境综合示范区建设提质增效行动方案》提出“强化研发、中试等生产功能复合提升”，推动“单一生产型园区向综合功能型转型”，并以通用研发楼宇为载体提升专业服务能力；《浦东新区国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》提出围绕“研发创新—中试生产—规模化制造”等不同阶段需求梯度布局产业承载空间，强化科技成果转化和产业化承载能力。

园区运营模式持续升级，从传统的地产开发向“空间+服务+资本”的综合运营模式转型。上海市“十五五”规划提出推动园区开发主体向集成运营商转变；2026 年 6 月印发的《关于促进上海市高新技术产业开发改革和创新发展的若干措施》提出，园区运营主体应强化孵化转化、科技金

融、知识产权、人力资源、合规咨询等专业服务功能，搭建概念验证、中试及检验检测等公共服务平台，提供企业全生命周期服务。

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。

根据高力国际对上海产业园市场的研究，2026 年第二季度，上海产业园区租赁需求呈现反弹态势，在人工智能产业链全链条加速发展的带动下，上游集成电路、中游算法与大模型，以及下游机器人、具身智能和智能终端等相关企业持续扩张。受此推动，本季度净吸纳量大幅攀升，创下自 2022 年以来单季度最高水平。但市场复苏仍呈现明显的结构性特征，在空置率高位运行与新增供应持续施压的双重影响下，二季度租金继续下行，但较去年走势已明显收窄。

4、竞争格局

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

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

仍具有较强的竞争力。

本基金扩募发行的底层资产处于张江科学城板块，板块围绕国家战略性新兴产业和上海市“3+6”产业体系，产业聚集程度较高，对研发平台类产业园区的需求较为旺盛。同时，扩募发行的底层资产位于康桥工业东区、张江科学城南部分，承接了张江科学城核心区产业集群的外溢需求，属于区域内较为稀缺、质价比较高的研发平台类产业园区，北与张江科学城的集成电路、生物医药和人工智能三大优势产业共振发展，南与临港新片区的生产制造板块联动发展，市场竞争力较强。

2026 年第二季度，上海产业园租赁市场活跃度主要集中于张江、金桥、漕河泾、市北、周康和桃浦南大等子市场，人工智能全产业链成为当期需求结构性回升的重要推动因素，包括上游集成电路、中游算法和大模型以及下游机器人、具身智能和智能终端等相关企业。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

1、首发资产可比区域内的可比不动产项目情况

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

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

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

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

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

2、扩募资产可比区域内的可比不动产项目情况

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

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

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

（3）创研智造位于上海市浦东新区叠桥路 456 弄，2012 年建成，项目包括 1 幢 14 层的综合

配套楼和 61 幢 4-5 层独立办公楼，建筑面积约 13 万平方米。

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

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

1、国家级发展规划

2026 年 3 月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》发布，《纲要》提出，坚持智能化、绿色化、融合化方向，构建以先进制造业为骨干的现代化产业体系；推动技术改造升级，发展智能制造、绿色制造、服务型制造，并提出发展先进制造业集群、建设国家新型工业化示范区。

标准工业厂房作为制造企业开展生产经营活动的产业空间，其使用功能与制造业技术改造升级、智能制造、绿色制造等发展方向直接相关，先进制造业集群发展以产业园区所具有的企业集聚、产业链协同功能实现为基础。国家层面对先进制造业、技术改造升级及先进制造业集群的部署，为临港片区制造业及产业园区发展提供政策支持。

2、上海市先进制造业支持政策

2026 年 1 月，上海市人民政府办公厅发布《上海市支持先进制造业转型升级三年行动方案（2026—2028 年）》（沪府办规〔2025〕20 号），提出加快构建以先进制造业为骨干的现代化产业体系，在产业发展方面支持集成电路企业围绕装备、先进工艺、光刻胶材料、3D 封装实现全产业链突破，支持创新药物及高端制剂、高端医疗器械、合成生物技术、细胞与基因治疗等领域发展，并推动高性能智算芯片加快发展。

在制造业转型方面，方案提出推动企业开展生产、研发、设计、服务、品牌全流程改造升级，开展“AI+制造”赋能行动，实施新一轮智能工厂领航计划，并推动企业创建绿色工厂；在产业空间和配套保障方面，提出“拓展空间供给”，支持企业按需确定工业厂房容积率，全面梳理园区电力新装和增容基础设施能力，规范商务楼宇、产业园区网络接入服务，并支持企业联合产业链上下游共建共用中试平台。

上述政策中“工业厂房容积率”“园区电力新装和增容”“产业园区网络接入服务”“共建共用中试平台”等内容均直接涉及制造业企业所使用产业空间及相关配套条件；“AI+制造”“智能工厂”“绿色工厂”等部署对应制造企业智能化、绿色化改造方向，指引均有利于实现临港新片区内标准工业厂房进一步发展。

3、上海市“十五五”产业规划

2026 年 2 月，《上海市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》发布，提出强化重点产业聚集融合发展，发挥“产业地图”导向作用，形成特色产业集群；建设特色鲜明、优势突出、错位发展的产业集聚区，推动优质资源向重点区域倾斜；同时提出推动开发主体向集成运营商转变，加强开发区、园区整合，打造一流品牌园区。

在重点产业空间布局方面，《纲要》明确：集成电路以张江、临港、嘉定为核心打造产业创新带；生物医药重点布局浦东、闵行、嘉定；人工智能聚焦徐汇、浦东等核心承载区；智能网联新能

源汽车以嘉定、浦东、临港、金山为重点；民用航空重点布局临港、闵行、长宁、金山；先进材料以宝山、金山、奉贤为重点；新能源及绿色低碳重点支持闵行、临港、松江加快突破先进装备。

本基金首发资产位于临港新片区奉贤区域，临港被明确列为集成电路、智能网联新能源汽车、民用航空、新能源及绿色低碳等重点布局区域，奉贤被明确列为先进材料重点布局区域；本基金扩募资产位于浦东新区、张江科学城南岸，张江被明确列为集成电路核心区域，浦东被明确列为生物医药和人工智能重点布局区域。《纲要》关于集成电路、生物医药、人工智能、智能网联新能源汽车、民用航空、先进材料及新能源等重点产业的空间布局，与项目资产所在临港、奉贤区域以及康桥项目所在浦东、张江科学城南岸的产业发展方向具有直接关联。

4、浦东新区及张江科学城南岸产业发展规划

2026 年 3 月，《浦东新区国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》发布，提出在南北科技创新发展带进一步推动创新要素集聚、产业协同联动，聚焦张江、金桥、外高桥、临港等区域集聚科技创新企业、布局高能级科技创新功能平台、推进先导产业集群化发展。规划同时提出，围绕研发创新、中试生产、规模化制造等不同阶段需求梯度布局承载空间，强化重点区域成果转化与应用承载能力。

针对张江科学城南岸，《纲要》提出完善科创生态和产业布局，优化集成电路产业生态，强化高端芯片研发设计和制造能力；打造生物医药产业高地，强化“张江药谷”品牌建设；打造张江人工智能创新小镇，统筹算力、大模型、具身智能等布局，并建设未来产业先导区、布局孵化器和创新中心。

康桥项目位于张江科学城南岸，张江集成电路、生物医药和人工智能产业持续集聚，有利于扩大研发创新、中试生产等阶段的产业空间需求。

5、浦东新区产业空间发展政策

2026 年 1 月，《2026 年浦东新区营商环境综合示范区建设提质增效行动方案》发布，提出“优化园区楼宇布局，打造产业集聚‘新高地’”，推动特色园区能级跃升，强化研发、中试等生产功能复合提升，推动单一生产型园区向综合功能型转型；同时提出以区属国企的通用研发楼宇为载体，提升专业服务能力，实现重点研发楼宇专业服务全覆盖。

方案同时提出打造“重大科技基础设施+市级以上公共技术平台+创新券服务机构”公共技术服务体系，并在产业空间保障方面提出在张江科学城南岸产业用地融合管理要求（M0）政策试点基础上扩大适用范围；在园区配套方面提出持续强化电力服务，并持续优化园区和商务楼宇通信建设和运营环境。

方案有利于提升浦东研发楼宇和产业园区承载研发、中试及专业服务的能力，改善研发型企业的经营和创新环境；康桥项目作为研发平台类产业园，可受益于区域研发、中试功能提升带来的产业空间需求，并有利于提升对研发型、科技型企业的招商吸引力和租户稳定性。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

1、标准工业厂房类产业园区其他整体情况和竞争情况

上海市标准工业厂房核心集聚在临港新片区、五大新城（嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇）及

宝山、金山南北转型片区，中心城区以研发生产一体化载体、都市工业厂房为主，远郊片区以特色产业配套厂房为补充。

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

2026 年，上海“十五五”规划明确临港新片区继续培育集成电路、民用航空、智能汽车、高端装备和数字经济产业集群，同时将智能网联新能源汽车、民用航空、新能源及绿色低碳等产业重点布局于临港，并将先进材料重点布局于奉贤等区域。

供给端来看，2026 年上半年临港新片区集中供应产业用地 7 幅、面积 1,843 亩，供应质量显著提升，以集成电路、航空航天、高端装备、人工智能数字产业等为主导，其中 5 幅地块属于三大先导产业，占比 70%以上，产业用地供应进一步向主导产业集中。

需求端来看，2026 年上半年临港新片区规模以上工业总产值同比增长 27.9%，区域工业生产保持较快增长。首发资产所在的临港新片区存在较为明确的厂房租售需求，上海临港奉贤经济发展有限公司 2026 年上半年已签约落地 20 余个项目，新增厂房租售面积 11.8 万平方米，实现租售现金流入 1.56 亿元。

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

2、研发平台类产业园区其他整体情况和竞争情况

据世邦魏理仕相关统计，2026 年上半年上海商务园区办公楼市场新增供应约 67.8 万平方米，净吸纳量约 17.8 万平方米，其中第一季度新增供应 27.5 万平方米、净吸纳量 8.6 万平方米，第二季度新增供应约 40.3 万平方米、净吸纳量约 9.2 万平方米，新增供应规模高于同期净吸纳量。

需求端来看，2026 年第一季度 TMT 行业占商务园区租赁需求的 61.5%，生物医药占比约 10%，张江板块贡献全市 37%的租赁需求；第二季度 TMT 行业继续以 48.6%的占比主导市场，其中芯片半导体占比 10.0%，张江板块贡献 21%的租赁需求，继续保持较高市场活跃度。

租金水平方面，截至 2026 年第二季度，上海商务园区平均租金报价为 4.31 元/平方米/天，环比下降 1.9%、年初至今下降 2.7%；有效租金为 2.95 元/平方米/天，环比下降 2.1%。

空置率方面，2025 年末上海商务园区空置率为 26.0%，2026 年第一季度上升至 26.8%，第二季度进一步上升至 28.1%；未来六个月预计仍有近 45 万平方米新增供应入市，市场仍面临一定去化压力。

本基金扩募资产康桥项目位于张江科学城南南部、康桥工业东区，承接张江科学城核心区域产业集群的外溢需求。2026 年上半年张江板块租赁需求保持活跃，且 TMT、芯片半导体、生物医药等康桥项目重点产业相关行业持续形成租赁需求，有利于康桥项目承接相关科技企业的研发需求；但全市空置率上升及后续新增供应入市可能将加大项目招商去化及租金竞争压力。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	2,595,903,571.65	2,586,159,830.28	0.38
2	总负债	1,786,948,589.87	1,763,459,506.02	1.33
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	65,374,735.91	21,876,236.11	198.84
2	营业成本/费用	14,841,036.42	2,903,445.28	411.15
3	EBITDA	50,652,187.73	19,328,775.99	162.06

注：本基金于 2025 年三季度完成扩募，上年同期金额不含本期新购入项目公司上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司的数据，营业收入、营业成本/费用、EBITDA 变动比例较大主要是因为合并范围变动导致。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司

序号	构成	报告期末（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	245,000,000.00	245,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款	147,689,360.87	147,689,360.87	0.00
2	递延所得税负债	38,331,021.73	38,331,021.73	0.00

项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

序号	构成	报告期末（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	459,000,000.00	459,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款	277,591,084.09	277,591,084.09	0.00
2	递延所得税负债	60,289,489.49	60,286,674.94	0.00

项目公司名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

序号	构成	报告期末（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	1,766,000,000.00	1,766,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款	925,900,674.64	925,900,674.64	0.00
2	递延所得税负债	214,320,603.06	216,795,407.10	-1.14

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（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	6,452,152.84	100.00	7,102,990.32	100.00	-9.16
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	6,452,152.84	100.00	7,102,990.32	100.00	-9.16

项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（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	11,174,462.48	100.00	14,773,245.79	100.00	-24.36
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	11,174,462.48	100.00	14,773,245.79	100.00	-24.36

项目公司名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（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	47,748,120.59	100.00	-	-	-
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	47,748,120.59	100.00	-	-	-

注：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司为 2025 年三季度新购入项目公司，上年同期不

在本基金合并范围内，因此不披露上年同期金额，下同。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（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	运营管理费	270,892.03	27.22	277,599.33	29.58	-2.42
2	维修维护费	87,668.80	8.80	-	-	-
3	税金及附加	636,774.15	63.98	660,726.97	70.42	-3.63
4	其他成本/费用	-	-	-	-	-
5	营业成本/费用合计	995,334.98	100.00	938,326.30	100.00	6.08

注：维修维护费非按季度平均计提，故有可能存在季度间变动较大情况，本期维修费用为上年内合同根据实际结算发生。

项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（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	运营管理费	515,282.00	26.85	505,862.83	25.75	1.86
2	维修维护费	46,051.06	2.40	-	-	-
3	税金及附加	1,277,673.37	66.56	1,304,718.97	66.39	-2.07
4	其他成本/费用	80,421.62	4.19	154,537.18	7.86	-47.96
5	营业成本/费用合计	1,919,428.05	100.00	1,965,118.98	100.00	-2.33

注：1、维修维护费非按季度平均计提，故有可能存在季度间变动较大情况，本期维修费用为上年内合同根据实际结算发生。

2、其他成本/费用合计同比变动超 30%，主要原因是本期部分长期待摊费用已摊销完毕。

项目公司名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（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	运营管理费	6,860,555.47	57.53	-	-	-
2	维修维护费	-	-	-	-	-
3	税金及附加	4,921,277.92	41.26	-	-	-
4	其他成本/费用	144,440.00	1.21	-	-	-
5	营业成本/费用合计	11,926,273.39	100.00	-	-	-

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（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	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	94.44	96.09
2	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+ 利息支出+所得税费用	元	5,464,352.52	6,264,610.24
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	84.69	88.20

项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 01 月 01 日-2026 年	上年同期（2025 年 01 月 01 日-
----	------	-------------	------	----------------------------	------------------------

				06 月 30 日)	2025 年 06 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本) / 营业收入	%	94.26	95.53
2	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	9,356,182.86	13,064,165.75
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	83.73	88.43

项目公司名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（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	毛利率	(营业收入-营业成本) / 营业收入	%	85.33	-
2	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	35,831,652.35	-
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	75.04	-

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，不动产项目公司经营相关现金流流入合计为 71,580,378.82 元，主要为租金收入、存款利息等；经营相关现金流流出合计为 31,012,555.15 元，主要是支付税金、运营管理费、维修维护费等。

去年同期，不动产项目公司经营相关现金流流入合计为 24,801,558.04 元，主要为租金收入、保险理赔款和存款利息等；经营相关现金流流出合计为 4,469,336.62 元，主要是支付税金、维修费等。

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上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司，去年同期基金合并范围不包括该公司。

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

无。

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

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.7 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求购买了足额的财产一切险（承保范围：在保险期间，由于自然灾害或者意外事故造成保险标的的直接物质损坏或者灭失，保险人按照合同约定负责赔偿）、公众责任险（承保范围：在从事经营活动或自身业务过程中因过失导致意外事故发生，造成第三者人身伤害或财产损失并且受害方在保险期限内首次提出赔偿请求）。相关保险均在有效期内，保险公司履约正常，到期后项目公司将继续购买足额保险。其

中，上海临樟经济发展有限公司、上海临平经济发展有限公司由中华联合财产保险股份有限公司上海分公司承保，上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司由中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司承保。

本报告期内，未发生大额或重要出险理赔事项。

4.8 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.9 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	642,593.68	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	642,593.68	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规定，对基金所持有的投资品种进行估值。日常估值的账务处理、基金份额净值的计算由基金管理人独立完成，并与基金托管人进行账务核对，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

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

扩募原始权益人上海临港控股股份有限公司净回收资金金额为 112,289.57 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，项目为南桥四期项目和未来谷项目，15%的净回收资金用于补充流动资金等。原始权益人于 2025 年 10 月 10 日向国家发展和改革委员会等监管部门提交了回收资金投向变更报告，将净回收资金的 85%用于投资南桥四期项目和上海临港 G60 科创云廊二期项目，具体使用方案详见本基金《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更净回收资金用途的公告》。

截至本报告期末，原始权益人上海临港控股股份有限公司已使用净回收资金 52,961.97 万元，净回收资金使用率 47.17%，剩余暂未使用资金 59,327.60 万元。本报告期新增投放金额 1,260.58 万元，剩余回收资金后续将根据项目建设进度用于不动产项目投资。具体净回收资金投向如下：

- (1) 已使用 34,086.42 万元用于上海临港 G60 科创云廊二期项目；
- (2) 已使用 16,843.44 万元用于补充流动资金；
- (3) 已使用 2,032.12 万元用于南桥四期项目。

原始权益人上海临港控股股份有限公司依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

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

始运营国泰海通东久新经济 REIT，于 2023 年 12 月开始运营国泰海通城投宽庭保租房 REIT，于 2025 年 1 月开始运营国泰海通济南能源供热 REIT，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			
苏瑞	本基金的基金经理	2022-09-22	-	11 年	苏瑞，硕士研究生学历，毕业于香港科技大学，曾就职于平安证券股份有限公司。从业以来一直从事资产证券化及 REITs 相关工作，拥有丰富的实操经验，涉及资产包括产业园区、写字楼、商场、酒店、PPP、天然气收费收益权、物业管理费、应收账款、高速公路、供应链等。2017 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投	-

					资基金 (2022 年 9 月 22 日—至今) 的基金 经理。	
胡家伟	本基金的基金 经理	2022-09-22	-	11 年	胡家伟，中山大学管理学学士。自 2015 年起先后任职于中外运化工国际物流有限公司、海航冷链控股股份有限公司、新宜（上海）企业管理咨询有限公司，从事园区运营及投资工作，在职期间负责上海、武汉、长沙、北京、天津等地物流基础设施项目投资开发及运营管理，2021 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 22 日—至今）的基金经理、国泰	-

					海通济南能源供热封闭式基础设施证券投资基金（2025 年 10 月 28 日一至今）的基金经理。	
刘敏	本基金的基金经理	2025-03-21	-	9 年	刘敏，硕士研究生学历，毕业于复旦大学，具有 5 年以上不动产运营管理经验。自 2016 年起先后任职于大昌行投资管理（上海）有限公司、珠海万纬物流发展有限公司，从事不动产资产运营管理工作，全面负责上海、宁波、廊坊、沈阳、昆明等地区项目公司资产运营管理工作。2022 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	-

					(2023 年 12 月 27 日至今)的基金经理、国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 (2025 年 3 月 21 日至今)的基金经理。	
赵鹏	本基金的基金经理	2025-10-16	-	7 年	赵鹏，硕士研究生学历，毕业于新加坡南洋理工大学，具有 5 年以上不动产运营管理经验。自 2016 年起先后任职于华夏幸福基业股份有限公司、华侨城华东投资有限公司、上海领昱公寓管理有限公司（瓴寓国际），从事文旅、商业和租赁住房等不动产领域的资产运营管理工作，任职期间全面负责上海、南京、杭州、苏州、无锡、腾冲等地区	-

					项目公司资产运营管理工作。2025 年 7 月加入上海国泰海通证券资产管理有限公司，现任国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2025 年 10 月 16 日一至今）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分别于 2022 年 9 月完成初始基金资产投资，于 2025 年 8 月完成扩募基金资产投资，本报告期内没有新增投资。截至本报告期末，本基金通过持有国泰海通临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划和国泰海通临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划资产支持证券的全部份额，穿透取得项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产项目资产组合由 3 个产业园组成，包括：临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三

期、康桥项目，资产分别位于上海市奉贤区和上海市浦东新区，可供租赁面积合计为 216,583.76 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 资产项目基本情况”

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

本报告期内，基金管理人就基金 2025 年度的收益进行了分配，实际分配金额为 67,327,971.25 元，基金收益分配比例为 99.9962%。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

本报告期内，基金管理人定期召开月度经营会议、不定期专题会议，协同运营管理机构进行分析运营指标达成情况，共同制定运营管理业绩提升方案，确保项目稳健运营。基金管理人多次实地调研周边竞品情况，判断潜在供应压力，与运营管理机构一起不断调整完善运营策略。

基金管理人和运营管理机构努力完善园区配套设施，更新供水设施，改善园区就餐服务，提升租户入驻体验。定期了解租户的生产经营情况，及时响应租户诉求，提升客户满意度，增加客户黏性。

基金管理人联合运营管理机构，每季度开展园区资产巡查，查看资产的可使用状态，核查园区资产管理过程中的相关记录，包括园区巡检记录、资产养护记录等。提前消除安全隐患，确保运营管理现场各项工作安全平稳进行。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，基金管理人完成了基金分红方案的审议等事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

1、本报告期内，基金管理人通过现场季度巡查、半年度资料检查等方式，督促运营管理机构认真履职相关运营管理工作，以确保项目稳健运营。报告期内运营管理机构总体履职情况良好。

2、根据本基金对运营管理机构制定的考核机制，将根据基础设施项目完成年度运营净收益目标情况进行年度绩效考核。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

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

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

3、本报告期内，基金管理人督促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

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

运营管理机构始终保持勤勉尽责、专业审慎的态度，严格执行运营管理协议约定的各项运营管

理职责，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

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

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，在区域租赁市场承压背景下，运营管理机构全力推进招商运营相关工作。持续开展意向租户现场推介及实地带看，在盘活既有意意向租户资源基础上，依托中介机构推介、产业链赋能招商、政府渠道推荐等途径挖掘新增租户资源。针对报告期内租约即将到期的租户，提前对接续租诉求，有序落实租户置换与续租落地工作。

运营管理机构充分发挥园区大招商团队优势，为项目输出项目服务、科创服务、金融服务、人才服务等专业化配套支持，着力提升园区出租水平，赋能入驻企业经营发展。同时对照租金收缴计划，分季度跟踪租户租金收缴进度，维持项目出租率，收缴率与期后收缴率处于较好水平。通过上述各项运营举措，有效对冲区域租赁市场承压带来的冲击，保障不动产项目平稳运营。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

运营管理机构信息披露事务负责人在本报告期内积极组织和协调国泰海通临港创新产业园 REIT 的信息披露事务，能够及时与基金管理人主动沟通突发事宜，积极参与投资人现场调研、业绩说明会及其他投资人沟通联络事项。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理实施机构和运营管理统筹机构均按照相关要求建立了信息披露配合制度，并指定运营管理机构高级管理人员作为信息披露负责人，明确了信息披露管理部门、职责及配合信息披露的管理及保密要求。

本报告期内，运营管理机构按照相关制度的要求，有效配合基金管理人完成本基金的信息披露工作。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构积极配合基金管理人完成本基金信息披露工作。本基金在报告期内所发布的定期报告和临时报告，均严格按照中国证监会及上海证券交易所制定的相关法律法规规定的时效要求发布，且内容详实，分析具体事项可能对基金份额持有人利益的影响。

§ 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”）在国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下称“本基金”）的托管过程中，严格遵守《证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引》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临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划(以下简称“临港 ABS 一期”)和国泰海通资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划(以下简称“临港 ABS 二期”)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、《国泰海通资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划说明书》、《国泰海通资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划说明书》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，资产支持证券管理人作为资产项目公司债权人的权利情况未发生变化。根据资产支持证券管理人(代表专项计划)与资产项目公司签署的《股东借款协议》、《债权债务确认协议》等相关协议，截至报告期末，资产支持证券对项目公司的借款本金总计 1,351,181,119.60 元。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

根据相关法律法规和专项计划文件的约定，资产支持证券管理人于 2026 年 4 月分别披露了临港 ABS 一期和临港 ABS 二期 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，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履职期间严格遵守《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金份额为 128,623,059.00 份，占本不动产基金总份额的比例为 21.85%。

9.3.3 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

基金管理人分别于 2023 年 11 月 8 日、2024 年 6 月 28 日发布了《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人控股关联方基金份额增持计划的公告》、《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人控股关联方进一步增持基金份额计划的公告》。本基金原始权益人控股关联方计划自 2023 年 11 月 7 日起，不晚于 2026 年 6 月 30 日前（含法律、法规及上海证券交易所业务规则等有关规定不准增持的期间），在遵守中国证监会和上海证券交易所的相关规定前提下，通过二级市场买入或交易所认可的其他方式增持本基金份额，累计增持金额合计不超过 30,000 万元且累计持有份额不超过 50%。

截至 2026 年 6 月 30 日，上述增持计划实施期限已届满。增持计划实施期间，原始权益人控股关联方上海临港创新投资发展有限公司累计增持本基金基金份额 10,865,333.00 份，占本基金已发行基金总份额的 1.85%。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

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）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。截至本报告披露之日，原始权益人内部已拟定内幕信息管理规范，文件中明确相关保密制度及内幕信息知情人登记制度。

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：国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：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	108,165,151.20	140,790,908.57

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	20,530,387.76	20,762,947.23
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	2,162,914,247.69	2,191,115,761.16
固定资产		-	-
在建工程		-	-
使用权资产		-	-

无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	10.5.7.4	444,082,077.09	444,082,077.09
长期待摊费用	10.5.7.5	-	80,421.62
递延所得税资产	10.5.7.6	-	-
其他资产	10.5.7.7	62,205.06	52,368.00
资产总计		2,735,754,068.80	2,796,884,483.67
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	10.5.7.8	5,421,987.99	8,439,006.48
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,869,478.30	3,429,523.38
应付托管费		249,519.90	298,219.44
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.9	6,951,603.19	13,254,278.33
应付利息		-	-
应付利润		-	-

合同负债		-	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.6	236,169,676.20	245,692,044.06
其他负债	10.5.7.10	46,115,070.82	46,934,765.71
负债合计		297,777,336.40	318,047,837.40
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.11	588,788,630.00	588,788,630.00
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.12	1,958,711,366.81	1,958,711,366.81
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	10.5.7.13	-109,523,264.41	-68,663,350.54
所有者权益合计		2,437,976,732.40	2,478,836,646.27
负债和所有者权益总计		2,735,754,068.80	2,796,884,483.67

注 报告截止日期 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 4.1407 元，基金份额总额 588,788,630.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 06	上年度末 2025 年 12
-----	-----	---------------	----------------

		月 30 日	月 31 日
资 产：			
货币资金	10. 5. 15. 1	642, 593. 68	6, 726, 807. 03
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	2, 467, 976, 344. 39	2, 467, 976, 344. 39
其他资产		-	-
资产总计		2, 468, 618, 938. 07	2, 474, 703, 151. 42
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		2,869,478.30	3,429,523.38
应付托管费		249,519.90	298,219.44
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		257,863.46	540,000.00
负债合计		3,376,861.66	4,267,742.82
所有者权益：			
实收基金		588,788,630.00	588,788,630.00
资本公积		1,958,711,366.81	1,958,711,366.81
其他综合收益		-	-
未分配利润		-82,257,920.40	-77,064,588.21
所有者权益合计		2,465,242,076.41	2,470,435,408.60
负债和所有者权益总计		2,468,618,938.07	2,474,703,151.42

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：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		65,593,115.34	21,990,035.26
1. 营业收入	10.5.7.14	65,374,735.91	21,876,236.11
2. 利息收入		218,379.43	113,799.15
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		48,594,088.70	13,192,317.78
1. 营业成本	10.5.7.14	36,206,824.45	9,295,128.75
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	10.5.7.15	9,012,736.67	2,650,654.08
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用		-	-
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		15.00	421.00
8. 管理人报酬		2,869,478.30	956,847.02
9. 托管费		249,519.90	83,204.33
10. 投资顾问费		-	-

11. 信用减值损失		-2,349.08	7,706.51
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	10.5.7.16	257,863.46	198,356.09
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		16,999,026.64	8,797,717.48
加：营业外收入		-	110,200.00
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16,999,026.64	8,907,917.48
减：所得税费用	10.5.7.17	-9,469,030.74	-2,092,540.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		26,468,057.38	11,000,458.40
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		26,468,057.38	11,000,458.40
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		26,468,057.38	11,000,458.40

10.2.2 个别利润表

会计主体：国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：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		65,511,500.72	40,538,676.70
1. 利息收入		11,500.72	8,777.08
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		65,500,000.00	40,529,899.62
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		3,376,861.66	1,238,407.44
1. 管理人报酬		2,869,478.30	956,847.02
2. 托管费		249,519.90	83,204.33
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		257,863.46	198,356.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		62,134,639.06	39,300,269.26
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		62,134,639.06	39,300,269.26
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		62,134,639.06	39,300,269.26

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：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	上年度可比期间
-----	-----	----------------	---------

		01 日至 2026 年 06 月 30 日	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		68,481,369.46	23,662,486.44
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		212,130.36	113,325.27
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.18.1	3,083,670.17	1,039,667.81
经营活动现金流入小计		71,777,169.99	24,815,479.52
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		10,849,768.59	392,873.61
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		19,525,014.08	5,457,815.33
14. 支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.18.2	6,686,029.16	2,476,652.42
经营活动现金流出小计		37,060,811.83	8,327,341.36
经营活动产生的现金流量净额		34,716,358.16	16,488,138.16
二、投资活动产生的现金流量：			
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-

16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17. 收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	-
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	-
26. 偿付利息支付的现金		-	-
27. 分配支付的现金		67,327,971.25	33,430,002.61
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		67,327,971.25	33,430,002.61
筹资活动产生的现金流量净额		-67,327,971.25	-33,430,002.61
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		-32,611,613.09	-16,941,864.45
加：期初现金及现金等价物余额		140,775,842.09	49,033,414.99
六、期末现金及现金等价物余额		108,164,229.00	32,091,550.54

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：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		65,500,000.00	40,529,899.62
3. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
4. 买入返售金融资产净减少额		-	-
5. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6. 取得利息收入收到的现金		12,157.51	8,346.58
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		65,512,157.51	40,538,246.20
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		4,267,742.82	2,476,231.42
经营活动现金流出小计		4,267,742.82	2,476,231.42
经营活动产生的现金流量净额		61,244,414.69	38,062,014.78
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		67,327,971.25	33,430,002.61
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		67,327,971.25	33,430,002.61
筹资活动产生的现金流量净额		-67,327,971.25	-33,430,002.61
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		-6,083,556.56	4,632,012.17
加：期初现金及现金等价物余额		6,726,087.74	2,036,679.75
五、期末现金及现金等价物余额		642,531.18	6,668,691.92

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：国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：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	588,788,630.00	-	1,958,711,366.81	-	-	-	-68,663,350.54	2,478,836,646.27
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	588,788,630.00	-	1,958,711,366.81	-	-	-	-68,663,350.54	2,478,836,646.27
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-40,859,913.87	-40,859,913.87
（一）综	-	-	-	-	-	-	26,468,057.38	26,468,057.38

合收益总额								
(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	-	-	-	-	-	-	-67,327,971.25	-67,327,971.25
(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、	588,788,630.	-	1,958,711,366.	-	-	-	-	2,437,976,732.

本期期末余额	00		81				109, 523, 264. 41	40
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	200, 000, 000. 00	-	624, 000, 000. 00	-	-	-	6, 533, 842. 96	830, 533, 842. 96
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	200, 000, 000. 00	-	624, 000, 000. 00	-	-	-	6, 533, 842. 96	830, 533, 842. 96
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-22, 429, 544. 21	-22, 429, 544. 21

（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	11,000,458.40	11,000,458.40
（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	-	-	-	-	-	-	33,430,002.61	-33,430,002.61
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其	-	-	-	-	-	-	-	-

他								
四、本期期末余额	200,000,000.00	-	624,000,000.00	-	-	-	-15,895,701.25	808,104,298.75

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：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					所有者权益合计
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润		
一、上期期末余额	588,788,630.00	1,958,711,366.81	-	-77,064,588.21		2,470,435,408.60
加：会计政策变更	-	-	-	-		-
前期差错更正	-	-	-	-		-
其他	-	-	-	-		-
二、本期期初余额	588,788,630.00	1,958,711,366.81	-	-77,064,588.21		2,470,435,408.60
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-5,193,332.19		-5,193,332.19
（一）综合收益总额	-	-	-	62,134,639.06		62,134,639.06
（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	-	-	-	67,327,971.25		-67,327,971.25
（四）其他综	-	-	-	-		-

合收益结转留存收益					
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	588,788,630.00	1,958,711,366.81	-	-82,257,920.40	2,465,242,076.41
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	200,000,000.00	624,000,000.00	-	-439,333.87	823,560,666.13
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	200,000,000.00	624,000,000.00	-	-439,333.87	823,560,666.13
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	5,870,266.65	5,870,266.65
（一）综合收益总额	-	-	-	39,300,269.26	39,300,269.26
（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	-	-	-	-33,430,002.61	-33,430,002.61
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	200,000,000.00	624,000,000.00	-	5,430,932.78	829,430,932.78

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4 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

国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)经中国证监会证监许可[2025]1161号《关于准予国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》，由国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金变更而来。国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2022]1978号《关于准予国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由上海国泰海通证券资产管理有限公司(以下简称“国泰海通资管”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期为43年。根据《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》，根据剔除无效报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数，并结合市场情况及发售风险等因素，审慎合理确定本基金认购价格为4.120元/份。本基金自2022年9月19日至2022年9月20日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，首次设立募集不包括认购资金利息共募集824,000,000.00元，业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)上会师报字(2022)第9623号予以验证。经向中国证监会备案，《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于2022年9月22日正式生效，基金份额总额为200,000,000.00份，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。2025年7月25日，上海国泰君安证券资产管理有限公司变更名称为上海国泰海通证券资产管理有限公司。2025年9月29日，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金变更为国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金，《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》自基金管理人公告的生效之日起生效，原《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》同日起失效。本基金的基金管理人为国泰海通资管，基金托管人为中国银行股份有限公司，运营管理机构为上海临港奉贤经济发展有限公司、上海临港经济(集团)有限公司和上海临港联合发展有限公司。

经上海证券交易所(以下简称“上交所”)自律监管决定书[2022]271核准，本基金88,136,540.00份基金份额(不含有锁定安排份额)于2022年10月13日起在上交所挂牌交易。未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下，托管在场外，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下，将其转托管至上交所(即中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统)后即可上市流通。

本基金根据基金管理人国泰海通资管于2025年7月29日发布的《关于国泰君安临港创新智造

产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会表决结果暨决议生效的公告》组织基金扩募发售。本基金本次扩募金额为 1,723,499,996.81 元，业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)师报字(2025)第 13893 号验资报告予以验证。

经向中国证监会备案，本次扩募后更新的基金合同于 2025 年 8 月 15 日正式生效，扩募募集基金份额数量为 388,788,630.00 份，其中上海临港控股股份有限公司(以下简称“上海临港控股”)获配份额 77,757,726.00 份，占本次扩募募集份额总数的比例为 20%。2025 年 8 月 29 日，本基金扩募份额在上海证券交易所上市交易。本基金扩募后，募集基金份额总数量为 588,788,630.00 份。

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

本基金首发投资不动产项目的基本信息如下：

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

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

国泰海通资管按照国家相关法律、法规和上交所上证 REITs(审)[2022]5 号《关于对国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金上市及国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划挂牌转让无异议的函》于 2022 年 9 月 26 日设立国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划，现更名为国泰海通临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划(以下

简称“临港 ABS 一期”)，本基金出资 824,000,000.00 元认购其全部份额。临港 ABS 一期的计划管理人为国泰海通资管。根据国泰海通资管(代表临港 ABS 一期)与各首发项目公司原股东分别就各首发项目公司 100%股权转让事宜签订的《项目公司股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充(简称“《股权转让协议》”)，临港 ABS 一期分别自临港奉贤及临港华平取得上海临樟和上海临平 100%股权，股权转让对价合计为 609,313,038.92 元。根据国泰海通资管(代表临港 ABS 一期)分别与各首发项目公司签订的《股东借款协议》，临港 ABS 一期向上海临樟和上海临平提供借款合计 213,772,631.57 元，借款期限均为自 2022 年 9 月 26 日起满 43 年(不含)止。

本基金扩募投资不动产项目的基本信息如下：

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

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

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

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

本基金的原始权益人为临港奉贤、临港华平和上海临港控股。

本基金及其子公司合称“本集团”。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号〈年度报告和中期报告〉》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间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 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[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。

本集团内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

- ① 企业所得税：计税依据为应纳税所得额，税率为 25%；
- ② 增值税：计税依据为应纳税增值额(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)，税率为 9%/6%；
- ③ 房产税：计税依据为房屋原值的 70%或出租收入，税率为 1.2%及 12%；
- ④ 土地使用税：计税依据为实际占用的土地面积，税率为 6 元或 3 元/平方米/年；
- ⑤ 城市维护建设税：计税依据为缴纳的增值税税额，税率为 7%；
- ⑥ 教育费附加：计税依据为缴纳的增值税税额，税率为 3%；
- ⑦ 地方教育附加：计税依据为缴纳的增值税税额，税率为 2%。

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	108,165,151.20
其他货币资金	-
小计	108,165,151.20
减：减值准备	-
合计	108,165,151.20

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	108,164,229.00
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	922.20
小计	108,165,151.20
减：减值准备	-
合计	108,165,151.20

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	20,737,765.42
1—2 年	-
小计	20,737,765.42
减：坏账准备	207,377.66
合计	20,530,387.76

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	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	20,737,765.42	100	207,377.66	1	20,530,387.76
其中：应收关联方款项	-	-	-	-	-
应收第三方款项	20,737,765.42	100	207,377.66	1	20,530,387.76

合计	20,737,765.42	100	207,377.66	1	20,530,387.76
----	---------------	-----	------------	---	---------------

10.5.7.2.3 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 06 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
关联方	-	-	-
第三方	20,737,765.42	207,377.66	1
合计	20,737,765.42	207,377.66	1

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	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	209,726.74	-2,349.08	-	-	-	207,377.66
其中：应收关联方款项	595.24	-595.24	-	-	-	0.00
应收第三方款项	209,131.50	-1,753.84	-	-	-	207,377.66
合计	209,726.74	-2,349.08	-	-	-	207,377.66

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	6,580,720.32	31.73	65,807.20	6,514,913.12
租户 2	3,628,717.36	17.50	36,287.17	3,592,430.19
租户 3	2,215,750.37	10.68	22,157.50	2,193,592.87
租户 4	1,756,136.46	8.47	17,561.36	1,738,575.10
租户 5	1,428,509.44	6.89	14,285.09	1,414,224.35
合计	15,609,833.95	75.27	156,098.32	15,453,735.63

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	2,261,000,000.00	—	—	2,261,000,000.00
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	2,261,000,000.00	—	—	2,261,000,000.00
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	69,884,238.84	—	—	69,884,238.84
2. 本期增加金额	28,201,513.47	—	—	28,201,513.47
本期计提	28,201,513.47	—	—	28,201,513.47
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	98,085,752.31	—	—	98,085,752.31
三、减值准备				
1. 期初余额	—	—	—	—
2. 本期增加金额	—	—	—	—
本期计提	—	—	—	—
存货\固定资产\在建工程转入	—	—	—	—
其他原因增加	—	—	—	—
3. 本期减少金额	—	—	—	—
处置	—	—	—	—
其他原因减少	—	—	—	—
4. 期末余额	—	—	—	—

四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,162,914,247.69	—	—	2,162,914,247.69
2. 期初账面价值	2,191,115,761.16	—	—	2,191,115,761.16

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

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	
上海临樟、上海临平	74,230,476.69	—	—	74,230,476.69
康桥绿洲	—	—	—	—
合计	74,230,476.69	—	—	74,230,476.69

10.5.7.5 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金 额	本期摊销金 额	本期其他减 少金额	期末余额
厂房装修	80,421.62	-	80,421.62	-	0
合计	80,421.62	-	80,421.62	-	0

10.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.6.1 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	-	-
内部交易未实现利润	-	-
信用减值准备	187,665.77	46,916.44
资产减值准备	-	-
可抵扣亏损	16,403,684.27	4,100,921.07
合计	16,591,350.04	4,147,837.51

10.5.7.6.2 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	931,738,328.27	232,934,582.07
收入按照直线法核算	29,531,726.55	7,382,931.64
合计	961,270,054.82	240,317,513.71

10.5.7.6.3 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	4,147,837.51	-	1,675,848.02	-
递延所得税负债	4,147,837.51	236,169,676.20	1,675,848.02	245,692,044.06

10.5.7.6.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
资产减值准备	19,711.89
预计负债	-
可抵扣亏损	12,869,554.47
合计	12,889,266.36

10.5.7.6.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 06 月 30 日	备注
2026	-	-
2027	-	-
2028	3,821,680.10	-
2029	1,045,072.11	-
2030	1,725,091.28	-
2031	6,277,710.98	-
合计	12,869,554.47	-

10.5.7.7 其他资产

10.5.7.7.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
待抵扣进项税额	-
待认证进项税额	62,205.06
合计	62,205.06

10.5.7.8 应付账款

10.5.7.8.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
应付工程款	492,849.13
应付运营管理费	4,929,138.86
合计	5,421,987.99

10.5.7.9 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	3,370,433.82
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	206,739.61
教育费附加	101,113.01
房产税	3,062,177.74
土地使用税	112,349.06
土地增值税	-
地方教育费附加	67,408.68
其他	31,381.27
合计	6,951,603.19

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	31,339,309.49
预收账款	14,041,082.86
待转销项税额	696,629.56
其他	38,048.91
合计	46,115,070.82

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	14,041,082.86
合计	14,041,082.86

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	31,081,446.03
审计费	198,356.09
信息披露费	59,507.37
其他	—
合计	31,339,309.49

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
临港奉贤智造园一期各承租人	5,436,732.16	押金保证金
临港奉贤智造园三期各承租人	1,235,268.29	押金保证金
临港漕河泾康桥园区各承租人	19,694,070.58	押金保证金
合计	26,366,071.03	—

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	588,788,630.00	588,788,630.00
本期认购	—	—
本期赎回（以“-”号填列）	—	—
本期末	588,788,630.00	588,788,630.00

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	1,958,711,366.81	—	—	1,958,711,366.81
其他资本公积	—	—	—	—
合计	1,958,711,366.81	—	—	1,958,711,366.81

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	-68,663,350.54	—	-68,663,350.54
本期利润	26,468,057.38	—	26,468,057.38
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	-67,327,971.25	-	-67,327,971.25
本期末	-109,523,264.41	-	-109,523,264.41

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			
	上海临平	上海临樟	康桥绿洲	合计
营业收入	-	-	-	-
租赁收入	11,174,462.48	6,452,152.84	47,748,120.59	65,374,735.91
合计	11,174,462.48	6,452,152.84	47,748,120.59	65,374,735.91
营业成本	-	-	-	-
物业租赁成本	5,831,170.35	3,526,274.57	26,849,379.53	36,206,824.45
合计	5,831,170.35	3,526,274.57	26,849,379.53	36,206,824.45

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	1,943,760.03
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	345,380.25
教育费附加	183,775.40
房产税	6,124,355.48
土地使用税	224,698.12
土地增值税	-
印花税	68,250.45
地方教育费附加	122,516.94
其他	-
合计	9,012,736.67

注：增值税为专项计划向项目公司提供借款的利息在集团层面未完全抵消的增值税。

10.5.7.16 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
审计费	198,356.09
信息披露费	59,507.37
合计	257,863.46

10.5.7.17 所得税费用

10.5.7.17.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
当期所得税费用	53,337.12
递延所得税费用	-9,522,367.86
合计	-9,469,030.74

10.5.7.17.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
利润总额	16,999,026.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	53,337.12
子公司适用不同税率的影响	-11,091,377.08
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,569,009.22
合计	-9,469,030.74

10.5.7.18 现金流量表附注

10.5.7.18.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
收到租赁保证金	3,061,072.50
其他	22,597.67

合计	3,083,670.17
----	--------------

10.5.7.18.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
退还租赁保证金	2,273,831.34
支付中介机构服务费	540,000.00
支付基金管理人报酬	3,429,523.38
支付托管费	298,219.44
其他	144,455.00
合计	6,686,029.16

10.5.7.19 现金流量表补充资料

10.5.7.19.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 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	26,468,057.38
加：信用减值损失	-2,349.08
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	28,201,513.47
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	80,421.62
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）	-9,522,367.86
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）	277,264.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-10,786,182.04

列)	
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	34,716,358.16
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	108,164,229.00
减：现金的期初余额	140,775,842.09
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	-32,611,613.09

10.5.7.19.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、现金	108,164,229.00
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	108,164,229.00
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	108,164,229.00
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	
临港 ABS 一期	上海	上海	资产支持专项计划	100	-	出资设立
临港 ABS 二期	上海	上海	资产支持专项计划	100	-	出资设立
上海临樟	上海	上海	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并

上海临平	上海	上海	商务服务业	-	100	非同 一控 制下 企业 合并
康桥绿洲	上海	上海	商务服务业	-	100	非同 一控 制下 企业 合并

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

上海临港园金投资有限公司的正式工商更名时间为 2026 年 4 月 20 日，企业名称由“上海临港园金投资有限公司”正式变更为“上海临港创新投资发展有限公司”。

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
上海临港创新投资发展有限公(以下简称“上海临港创新投资”)	受运营管理机构最终控制人控制的公司
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
上海交大临港智能制造创新科技有限公司	受运营管理机构最终控制人控制的公司

(以下简称“上海交大临港智能”)	
上海临港联合发展有限公司(以下简称“临港联合”)	运营管理机构、原始权益人 100%控股子公司
上海临港控股股份有限公司(以下简称“上海临港控股”)	持有本基金 10%以上基金份额的法人、原始权益人
上海临港经济发展(集团)有限公司(以下简称“上海临港经济发展(集团)”)	运营管理机构、原始权益人控股股东
上海临港奉贤经济发展有限公司(以下简称“上海临港奉贤经济发展”)	运营管理机构、原始权益人、持有本基金 10%以上基金份额的法人
上海临港奉贤企业服务有限公司(以下简称“上海临港奉贤企业服务”)	运营管理机构 100%控股子公司

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
上海临港奉贤经济发展	运营管理费	786,174.03	783,462.16
临港联合	运营管理费	6,860,555.47	—
合计	—	7,646,729.50	783,462.16

10.5.11.2 关联租赁情况

10.5.11.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
上海临港奉贤企业服务	房屋租赁收入	1,675,647.36	1,675,647.39
上海交大临港智能	房屋租赁收入	0.00	1,086,099.66
临港联合	房屋租赁收入	2,380,952.38	—
合计	—	4,056,599.74	2,761,747.05

10.5.11.3 关联方报酬

10.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 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	2,869,478.30	956,847.02
其中：固定管理费	2,869,478.30	956,847.02
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	9,211.30	893.36

注：本基金的基金管理费为固定管理费，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和），按 0.23% 的年费率按日计提，计算方法如下：

$B = A \times 0.23\% \div \text{当年天数}$ ；B 为每日应计提的基金固定管理费；A 为最近一期年度审计的基金资产净值（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

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

10.5.11.3.2 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	249,519.90	83,204.33

注：基金托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）按 0.02% 的年费率按年度计提。计算方法如下：

$M = L \times 0.02\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前年度存续的自然天数}$ ；M 为每年度应计提的基金托管费；L 为最近一期年度审计的基金资产净值（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

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

10.5.11.4 各关联方投资本基金的情况

10.5.11.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

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
基金合同生效日（2022 年 09 月 22 日）持有的基金份额	-	-
期初持有的基金份额	21,966,557.00	-
期间申购/买入总份额	-	-
期间因拆分变动份额	-	-
减：期间赎回/卖出总份额	-	-
期末持有的基金份额	21,966,557.00	-
期末持有的基金份额占基金总份额比例（%）	3.73	-

注：本报告期内基金管理人持有本基金份额未发生变化。

10.5.11.4.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 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
国泰海通证券股份有限公司	19,195,277.00	3.26%	1,894,832.00	-	1,961,275.00	19,128,834.00	3.25%
上海临港奉贤经济发展有限公司	40,000,000.00	6.79%	-	-	-	40,000,000.00	6.79%
上海临港	10,865,333.00	1.85%	-	-	-	10,865,333.00	1.85%

创新投资有限公司							
上海临港控股股份有限公司	77,757,726.00	13.21%	—	—	—	77,757,726.00	13.21%
合计	147,818,336.00	25.11%	1,894,832.00	—	1,961,275.00	147,751,893.00	25.09%
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
国泰海通证券股份有限公司	7,064,664.00	3.53%	9,209,944.00	—	4,894,689.00	11,379,919	5.69%
上海临港创新投资有限公司	9,518,221.00	4.76%	895,612	—	—	10,413,833.00	5.21%
上海临港奉贤经济发展有限公司	40,000,000.00	20.00%	—	—	—	40,000,000.00	20.00%
合计	56,582,885.00	28.29%	10,105,556.00	—	4,894,689.00	61,793,752.00	30.90%

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

10.5.11.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 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	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国银行	108,165,151.20	218,379.43	32,092,247.94	113,799.15
合计	108,165,151.20	218,379.43	32,092,247.94	113,799.15

10.5.11.6 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.11.7 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期无须做说明的其他关联方交易事项。

10.5.12 关联方应收应付款项

10.5.12.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 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	2,869,478.30	3,429,523.38
运营管理费	上海临港奉贤经济发展	783,560.15	925,168.21
基金托管费	中国银行	249,519.90	298,219.44
押金及保证金	上海临港奉贤企业服务	849,584.94	849,584.94
押金及保证金	上海交大临港智能	0.00	189,719.34
预收房租	上海临港奉贤企业服务	872,695.86	629,504.59
预收房租	临港联合	1,190,476.19	-
运营管理费	临港联合	4,145,578.71	6,761,353.67
合计	—	10,960,894.05	13,083,073.57

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	1.1435	67,327,971.25	99.99	1、分配 2025 年度收益。2、除息日 2026 年 4 月 24 日（场外）、2026 年 4 月 27 日（场内）。
合计				67,327,971.25	99.99	-

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	642,593.68
其他货币资金	-
小计	642,593.68
减：减值准备	-
合计	642,593.68

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	642,531.18
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	62.50
小计	642,593.68
减：减值准备	-
合计	642,593.68

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	2,547,499,000.00	79,522,655.61	2,467,976,344.39
合计	2,547,499,000.00	79,522,655.61	2,467,976,344.39

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

§ 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	占总份额比例	持有份额	占总份额比例

		(份)	(%)	(份)	(%)
8,801	66,900.20	584,784,269.00	99.32	4,004,361.00	0.68
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
9,512	61,899.56	584,696,940.00	99.31	4,091,690.00	0.69

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	东方证券股份有限公司	19,256,743.00	3.27
2	中信证券股份有限公司	16,279,043.00	2.76
3	招商证券股份有限公司	14,612,642.00	2.48
4	中国人民健康保险股份有限公司—传统—普通保险产品	14,527,892.00	2.47
5	上海国盛资本管理有限公司—上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业 (有限合伙)	13,840,876.00	2.35
6	国信证券股份有限公司	11,279,043.00	1.92
7	上海临港园金投资有限公司	10,865,333.00	1.85
8	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	9,901,722.00	1.68
9	国泰海通证券股份有限公司	8,430,477.00	1.43
10	工银安盛人寿保险有限公司—长期分红产品	6,767,426.00	1.15
合计		125,761,197.00	21.36
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	上海临港园金投资有限公司	10,865,333.00	1.85
2	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	9,190,222.00	1.56
3	国泰海通证券股份有限公司	8,298,577.00	1.41
4	中国国际金融股份有限公司	6,337,207.00	1.08
5	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	5,534,545.00	0.94
6	首创证券股份有限公司	5,365,867.00	0.91
7	招商证券股份有限公司	5,192,603.00	0.88
8	中信证券股份有限公司	5,000,000.00	0.85
9	利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全保险	4,980,934.00	0.85
10	广东粤财信托有限公司—粤财信托·工信聚鑫4号集合资金信托计划	4,560,243.00	0.77
合计		65,325,531.00	11.09

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	上海临港控股股份有限公司	77,757,726	13.21
2	上海临港奉贤经济发展有限公司	40,000,000	6.79
3	申能财产保险股份有限公司—自有资金	23,055,166	3.92
4	申万宏源证券有限公司	23,055,166	3.92
5	中国人寿保险股份有限公司—寿险分红公募 REITs 产品国寿投	23,055,166	3.92

6	上海国泰海通证券资产管理有限公司	21,966,557	3.73
7	上海国际集团资产管理有限公司	13,840,876	2.35
8	上海盛石资本管理有限公司—上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	13,840,876	2.35
9	信达澳亚基金—中航证券有限公司—信澳航泰 1 号单一资产管理计划	9,214,291	1.56
10	东吴人寿保险股份有限公司—自有资金	9,214,291	1.56
合计		255,000,115.00	43.31
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	上海临港控股股份有限公司	77,757,726.00	13.21
2	上海临港奉贤经济发展有限公司	40,000,000.00	6.79
3	申能财产保险股份有限公司—自有资金	23,055,166.00	3.92
4	申万宏源证券有限公司	23,055,166.00	3.92
5	中国人寿保险股份有限公司—寿险分红公募 REITs 产品国寿投	23,055,166.00	3.92
6	上海国泰海通证券资产管理有限公司	21,966,557.00	3.73
7	东方证券股份有限公司	15,790,660.00	2.68
8	上海国际集团资产管理有限公司	13,840,876.00	2.35
9	上海盛石资本管理有限公司—上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	13,840,876.00	2.35
10	中信证券股份有限公司	11,279,043.00	1.92

合计		263,641,236.00	44.78
----	--	----------------	-------

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	143.00	0.0000

§ 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 22 日）基金份额总额	200,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	588,788,630.00
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	588,788,630.00

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 不动产基金投资策略的改变

无。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内基金管理人没有改聘为其审计的会计师事务所。

13.5 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。

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

报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人，无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。

本基金持有的项目公司上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（以下简称“康桥公司”）于 2025 年 9 月向上海市浦东新区人民法院提起诉讼，申请追缴承租方上海璎黎药业有限公司（以下简称“璎黎药业”）租金、资金占用费、装修期租金等费用。浦东新区法院于 2026 年 3 月作出案件一审判决，判令璎黎药业向康桥公司偿付租金、装修期租金等共计约 3,694,545.47 元，资金占用费的利率参照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算，计算期至被告实际支付日。一审判决后，被告向上海市第一中级人民法院提起二审上诉，并于 2026 年 5 月 20 日立案。截至报告期日，基金管理人和运营管理机构正在积极应诉，后续将及时披露案件审理结果。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变动情况的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-01-10
2	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基金经理恢复履行职务的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-01-20
3	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金	证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-01-22

	2025 年第 4 季度报告		
4	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
5	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于更换存续期评估机构的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-01-28
6	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-02-12
7	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-02-25
8	上海国泰海通证券资产管理有限公司关于国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-03-02
9	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
10	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
11	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变动情况的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-03-28
12	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
13	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-03-31
14	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2025 年度业绩说明会的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-04-02

15	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	上海证券报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2026-04-22
16	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 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
17	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
18	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于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、公司官网、上交所	2026-04-30
19	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于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	上海证券报	2026-05-06
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、关于准予国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复；
- 2、《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4、《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 5、法律意见书；
- 6、管理人业务资格批件、营业执照；
- 7、托管人业务资格批件、营业执照；
- 8、中国证监会要求的其他文件。

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