

国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

2022年9月23日(基金合同生效日)
至2022年12月31日止期间的
财务报表及审计报告



审计报告

普华永道中天审字(2023)第 20618 号
(第一页, 共四页)

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全体基金份额持有人:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“国泰君安东久新经济 REIT”)的财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,2022 年 9 月 23 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(基金净值)变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制,公允反映了国泰君安东久新经济 REIT 2022 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2022 年 9 月 23 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于国泰君安东久新经济 REIT,并履行了职业道德方面的其他责任。

普华永道中天审字(2023)第 20618 号
(第二页, 共四页)

三、 其他信息

国泰君安东久新经济 REIT 的基金管理人上海国泰君安证券资产管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括国泰君安东久新经济 REIT 2022 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,基金管理人管理层负责评估国泰君安东久新经济 REIT 的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非基金管理人管理层计划清算国泰君安东久新经济 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督国泰君安东久新经济 REIT 的财务报告过程。

普华永道中天审字(2023)第 20618 号
(第三页, 共四页)

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对国泰君安东久新经济 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致国泰君安东久新经济 REIT 不能持续经营。


普华永道中天审字(2023)第 20618 号
(第四页, 共四页)

五、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。


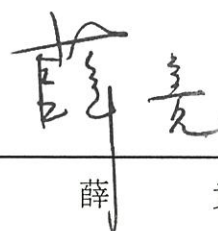
(六) 就国泰君安东久新经济 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



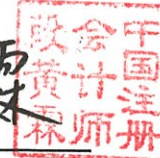
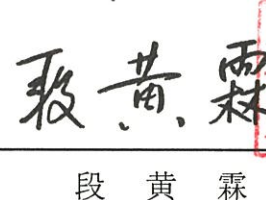
普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·上海市
2023年3月27日

注册会计师



薛 竞

注册会计师



段 黄 霖

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2022 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.7.1	71,522,614.98
应收账款	11.5.7.2	23,279,289.81
投资性房地产	11.5.7.3	1,368,030,602.12
固定资产		38,934.37
商誉	11.5.7.4	270,977,668.40
长期待摊费用	11.5.7.5	806,615.74
其他资产	11.5.7.7	19,207,706.10
资产总计		1,753,863,431.52
负债和所有者权益	附注号	本期末 2022 年 12 月 31 日
负债：		
应付账款	11.5.7.8	1,004,563.12
应付管理人报酬		960,379.00
应付托管费		83,511.89
应交税费	11.5.7.9	3,724,268.07
合同负债	11.5.7.10	640,523.82
递延所得税负债	11.5.7.6	169,939,790.84
其他负债	11.5.7.11	41,631,406.54
负债合计		217,984,443.28
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.12	500,000,000.00
资本公积	11.5.7.13	1,017,500,000.00
未分配利润	11.5.7.14	18,378,988.24
所有者权益合计		1,535,878,988.24
负债和所有者权益总计		1,753,863,431.52

注：

1. 报告截止日 2022 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.0718 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

2. 本财务报表的实际编制期间为 2022 年 9 月 23 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止期间。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2022年12月31日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2022年12月31日
资产：		
货币资金	11.5.17.1	6,624,898.72
长期股权投资	11.5.17.2	1,517,500,000.00
资产总计		1,524,124,898.72
负债和所有者权益	附注号	本期末 2022年12月31日
负债：		
应付管理人报酬		960,379.00
应付托管费		83,511.89
其他负债		75,000.00
负债合计		1,118,890.89
所有者权益：		
实收基金		500,000,000.00
资本公积		1,017,500,000.00
未分配利润		5,506,007.83
所有者权益合计		1,523,006,007.83
负债和所有者权益总计		1,524,124,898.72

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022年9月23日(基金合同生效日)至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022年9月23日 (基金合同生效日)至 2022年12月31日
一、营业总收入		34,826,479.83
1.营业收入	11.5.7.15	27,504,782.75
2.利息收入	11.5.7.16	7,321,697.08
3.其他业务收入		-
二、营业总成本		17,679,664.21
1.营业成本	11.5.7.15	10,542,143.00
2.利息支出		79,550.56
3.税金及附加	11.5.7.17	4,230,065.82
4.销售费用		166,587.32
3.管理费用	11.5.7.18	1,443,377.05
4.财务费用	11.5.7.19	3,999.57
5.管理人报酬	11.5.12.3.1	960,379.00
6.托管费	11.5.12.3.2	83,511.89
7.其他费用	11.5.7.20	170,050.00
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		17,146,815.62
加：营业外收入		31,350.49
减：营业外支出		9,909.89
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		17,168,256.22
减：所得税费用	11.5.7.21	-1,210,732.02
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		18,378,988.24
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		18,378,988.24
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		18,378,988.24

11.2.2 个别利润表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022年9月23日(基金合同生效日)至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022年9月23日 (基金合同生效日)至 2022年12月31日
一、收入		6,624,898.72
1.利息收入		6,624,898.72
二、费用		1,118,890.89
1.管理人报酬		960,379.00
2.托管费		83,511.89
3.其他费用		75,000.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		5,506,007.83
减：所得税费用		-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		5,506,007.83
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		5,506,007.83

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022年9月23日(基金合同生效日)至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022年9月23日 (基金合同生效日)至 2022年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		47,849,902.86
2.取得利息收入收到的现金		7,320,867.79
3.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.22.1	774,281.20
经营活动现金流入小计		55,945,051.85
1.购买商品、接受劳务支付的现金		16,158,871.84
2.支付的各项税费		4,019,101.52
3.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.22.2	22,853,210.70
经营活动现金流出小计		43,031,184.06
经营活动产生的现金流量净额		12,913,867.79
二、投资活动产生的现金流量：		
1.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.23.2	929,190,237.42
投资活动现金流出小计		929,190,237.42
投资活动产生的现金流量净额		-929,190,237.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
1.认购/申购收到的现金		1,517,500,000.00
筹资活动现金流入小计		1,517,500,000.00
1.偿还借款支付的现金		527,415,276.86
2.偿还利息支付的现金		2,286,567.82
筹资活动现金流出小计		529,701,844.68
筹资活动产生的现金流量净额		987,798,155.32
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		71,521,785.69
加：期初现金及现金等价物余额		-
六、期末现金及现金等价物余额		71,521,785.69

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022年9月23日(基金合同生效日)至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022年9月23日 (基金合同生效日)至 2022年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.取得利息收入收到的现金		6,624,190.32
经营活动现金流入小计		6,624,190.32
1.取得基础设施投资支付的现金		1,517,500,000.00
经营活动现金流出小计		1,517,500,000.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,510,875,809.68
二、筹资活动产生的现金流量：		
1.认购/申购收到的现金		1,517,500,000.00
筹资活动现金流入小计		1,517,500,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		1,517,500,000.00
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		6,624,190.32
加：期初现金及现金等价物余额		-
五、期末现金及现金等价物余额		6,624,190.32

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益(基金净值)变动表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022年9月23日(基金合同生效日)至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2022年9月23日(基金合同生效日) 至2022年12月31日			
	实收基金	资本公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	500,000,000.00	1,017,500,000.00	-	1,517,500,000.00
二、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	18,378,988.24	18,378,988.24
(一)综合收益总额	-	-	18,378,988.24	18,378,988.24
(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	-	-	-	-
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-
三、本期期末余额	500,000,000.00	1,017,500,000.00	18,378,988.24	1,535,878,988.24

11.4.2 个别所有者权益(基金净值)变动表

会计主体：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022年9月23日(基金合同生效日)至2022年12月31日

单位：人民币元

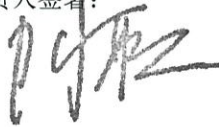
项目	本期 2022年9月23日(基金合同生效日) 至2022年12月31日			
	实收基金	资本公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	500,000,000.00	1,017,500,000.00	-	1,517,500,000.00
二、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	5,506,007.83	5,506,007.83
(一)综合收益总额	-	-	5,506,007.83	5,506,007.83
(二)产品持有人申购 和赎回	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-
(四)其他综合收益结 转留存收益	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-
三、本期期末余额	500,000,000.00	1,017,500,000.00	5,506,007.83	1,523,006,007.83

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：



基金管理人负责人：谢乐斌



主管会计工作负责人：陶耿



会计机构负责人：茹建江

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2022]1986号《关于准予国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准,由上海国泰君安证券资产管理有限公司(“上海国君资管”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式,存续期为 45 年。根据《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》,根据剔除无效报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数,并结合市场情况及发售风险等因素,审慎合理确定本基金认购价格为人民币 3.035 元/份。本基金自 2022 年 9 月 20 日至 2022 年 9 月 21 日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售,首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 1,517,500,000.00 元,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。本基金的基金管理人为上海国君资管,基金托管人为中国银行股份有限公司,资产评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司,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 171,623,857.00 份基金份额(不含有锁定安排份额)于 2022 年 10 月 14 日起在上交所挂牌交易。未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下,托管在场外,基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下,将其转托管至上交所(即中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统)后即可上市流通。

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

本基金所投资基础设施项目的基本信息如下：

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

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

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

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

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

上海国君资管按照国家相关法律、法规和上交所上证 REITs(审)[2022]6 号关于对国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金上市及国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划挂牌转让无异议的函于 2022 年 9 月 27 日设立国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划(以下简称“东久 ABS”), 本基金出资人民币 1,517,500,000.00 元认购其全部份额。东久 ABS 的计划管理人为上海国君资管。根据上海国君资管(代表东久 ABS)与各项目公司原股东分别就各项目公司 100%股权转让事宜签订的《项目公司股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充(简称“《股权转让协议》”), 东久 ABS 分别自 FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED 和 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 取得上海华靳、昆山华普瑞、无锡奥迈特和常州麦里奇 100%股权, 股权转让对价合计为人民币 1,030,628,427.01 元。根据上海国君资管(代表东久 ABS)分别与各项目公司签订的《股东借款协议》, 东久 ABS 向上海华靳、昆山华普瑞、无锡奥迈特和常州麦里奇提供借款合计人民币 485,761,208.78 元, 借款期限均为自 2022 年 9 月 27 日起满 45 年(不含)止。

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君安证券资产管理有限公司于 2023 年 3 月 27 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

本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、《资产管理产品相关会计处理规定》及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注 11.5.4 所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2022 年 9 月 23 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止期间的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本集团 2022 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2022 年 9 月 23 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2022 年 9 月 23 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止期间。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

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

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

11.5.4.5 现金及现金等价物

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

11.5.4.6 金融工具

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2022 年 12

月 31 日，本集团未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。

以摊余成本计量：

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

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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

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

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

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

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

(b) 金融负债

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

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

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

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

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

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

11.5.4.8 投资性房地产

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

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

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物及相关土地使用权	41.59-44.14 年	5%	2.27%-2.40%

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

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

11.5.4.9 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括电子设备以及办公设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。公司制改建时国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
电子设备	3年	5%	32%
办公设备	5年	5%	19%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11.5.4.10 长期待摊费用

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

11.5.4.11 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.12 递延所得税资产与递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

11.5.4.13 实收基金

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

11.5.4.14 收入

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

本集团对外提供租赁服务、物业管理服务和水电费收入。经营租赁服务的收入确认参见附注 11.5.4.16。物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。水电费收入按照

承租人消耗的水、电量及市场单价收取水、电费扣除按照总表度数向自来水公司和电力公司缴费后的金额净额确认收入。

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

11.5.4.15 费用

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

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

11.5.4.16 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人

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

经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

11.5.4.17 基金的收益分配政策

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

可供分配金额是在基金净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑基础设施项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

11.5.4.18 分部报告

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

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.19 其他重要的会计政策和会计估计

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

(a) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计(附注 11.5.4.11)。本集团的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

(b) 所得税和递延所得税

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

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

(c) 投资性房地产的可使用年限及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或技术性陈旧的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应

对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本集团本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本集团在本报告期间无须说明的会计差错更正。

11.5.6 税项

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

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

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

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

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

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

税种	税率/征收率	税基
企业所得税(1)	25%	应纳税所得额
增值税(2)	不动产租赁服务：9%、5%； 物业管理服务：6%； 贷款服务：征收率 3%	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
房产税	12%及 1.2%	房屋原值的 70%或租金收入
土地使用税	4、3、1.5 元/平方米	土地使用面积
城市维护建设税	7%、5%	应纳的增值税税额
教育费附加	3%	应纳的增值税税额
地方教育费附加	2%	应纳的增值税税额

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
库存现金	-
银行存款	71,522,614.98
其他货币资金	-
小计	71,522,614.98
减：减值准备	-
合计	71,522,614.98

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
活期存款	71,521,785.69
定期存款	-
其他存款	-
应计利息	829.29
小计	71,522,614.98
减：减值准备	-
合计	71,522,614.98

11.5.7.2 应收账款

11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2022年12月31日
1年以内	23,279,289.81
1-2年	-
小计	23,279,289.81
减：坏账准备	-
合计	23,279,289.81

11.5.7.2.2 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	5,633,784.34	24.20%	-	5,633,784.34
租户 2	2,952,010.47	12.68%	-	2,952,010.47
租户 3	2,126,681.49	9.14%	-	2,126,681.49
租户 4	2,074,013.66	8.91%	-	2,074,013.66
租户 5	1,682,868.46	7.23%	-	1,682,868.46
合计	14,469,358.42	62.16%	-	14,469,358.42

11.5.7.3 投资性房地产

11.5.7.3.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及土地使用权
一、账面原值	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	1,376,000,000.00
合并范围变更增加	1,376,000,000.00
3.本期减少金额	-
4.期末余额	1,376,000,000.00
二、累计折旧(摊销)	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	7,969,397.88
本期计提	7,969,397.88
3.本期减少金额	-
4.期末余额	7,969,397.88
三、减值准备	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	-
3.本期减少金额	-
4.期末余额	-
四、账面价值	
1.期末账面价值	1,368,030,602.12
2.期初账面价值	-

11.5.7.4 商誉

单位：人民币元

项目	基金生效日	本年增加	本年减少	2022年12月31日
商誉	-	270,977,668.40	-	270,977,668.40
减：减值准备	-	-	-	-
合计	-	270,977,668.40	-	270,977,668.40

11.5.7.4.1 商誉减值准备

本集团的管理层将本集团作为一个整体分配资源和考评业绩，本集团所提供的服务没有明显不同的风险和回报，所以本集团在商誉减值测试时，将本集团整体作为一个资产组合。本集团于2022年12月31日进行商誉减值测试。由于资产组组合的可回收金额高于其账面价值，故无需计提相关商誉减值准备。

11.5.7.4.2 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本集团在进行减值测试时，经比较资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额。确认可回收金额的关键参数为2022年12月31日本基金交易所收盘价金额3.850元。

11.5.7.5 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
维修维护费	-	883,098.34	76,482.60	-	806,615.74
合计	-	883,098.34	76,482.60	-	806,615.74

11.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	63,871,721.92	15,967,930.48
合计	63,871,721.92	15,967,930.48

11.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产账面价值与计税基础的差异	723,339,882.25	180,834,970.56
收入按照直线法核算	20,291,003.02	5,072,750.76
合计	743,630,885.27	185,907,721.32

11.5.7.6.2 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下

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	15,967,930.48	-
递延所得税负债	185,907,721.32	169,939,790.84

11.5.7.7 其他资产

11.5.7.7.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
预付账款	6,981,233.59
其他应收款	7,359,982.85
待抵扣进项税	4,284,689.81
预缴企业所得税	193,306.46
其他	388,493.39
合计	19,207,706.10

11.5.7.7.2 预付账款

11.5.7.7.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
1年以内	6,861,233.59
1-2年	120,000.00
合计	6,981,233.59

11.5.7.7.2.1 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	未结算原因
供电局-昆山	2,689,077.98	38.52%	预付电费
供电局-无锡	2,482,827.52	35.56%	预付电费
供电局-上海	1,325,951.26	18.99%	预付电费
供电局-常州	216,349.94	3.10%	预付电费
供应商 1	120,000.00	1.72%	预付设备款

11.5.7.7.3 其他应收款

11.5.7.7.3.1 其他应收款按账龄列示

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
1年以内	7,359,982.85
减：信用损失准备	-
合计	7,359,982.85

11.5.7.7.3.2 其他应收款按款项性质分类情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
应收租户水电费	7,359,982.85
减：信用损失准备	-
合计	7,359,982.85

11.5.7.7.3.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

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	4,361,805.41	59.26%	-	4,361,805.41
租户 2	806,058.91	10.95%	-	806,058.91
租户 3	409,660.67	5.57%	-	409,660.67
租户 4	348,598.60	4.74%	-	348,598.60
租户 5	263,997.32	3.59%	-	263,997.32
合计	6,190,120.91	84.11%	-	6,190,120.91

11.5.7.8 应付账款

11.5.7.8.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
应付运营管理费	907,411.26
应付工程款	97,151.86
合计	1,004,563.12

11.5.7.9 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2022年12月31日
增值税	2,316,539.39
房产税	961,361.96
土地使用税	320,208.59
城市维护建设税	47,419.49
印花税	43,932.22
教育费附加	34,806.42
合计	3,724,268.07

11.5.7.10 合同负债

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
预收物业管理费	640,523.82
合计	640,523.82

11.5.7.11 其他负债

11.5.7.11.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
其他应付款	32,367,902.28
预收账款	9,225,072.83
其他	38,431.43
合计	41,631,406.54

11.5.7.11.2 预收款项

11.5.7.11.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
预收租金	9,225,072.83
合计	9,225,072.83

11.5.7.11.3 其他应付款

11.5.7.11.3.1 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 2022年12月31日
押金及保证金	31,280,431.17
预提费用	959,205.40
其他	128,265.71
合计	32,367,902.28

11.5.7.11.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

项目名称	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	10,837,700.39	押金保证金
东久(昆山)智造园项目各承租人	7,086,883.11	押金保证金
东久(金山)智造园项目各承租人	5,713,051.15	押金保证金
东久(常州)智造园项目各承租人	1,101,769.08	押金保证金
合计	24,739,403.73	

11.5.7.12 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额(份)	账面金额
基金合同生效日	500,000,000.00	500,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回(以“-”号填列)	-	-
本期末	500,000,000.00	500,000,000.00

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

11.5.7.13 资本公积

单位：人民币元

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

11.5.7.14 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
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	18,378,988.24	-	18,378,988.24
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	-	-	-
本期末	18,378,988.24	-	18,378,988.24

11.5.7.15 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2022年9月23日(基金合同生效日)至2022年12月31日				
	上海华新	昆山华普瑞	无锡奥迈特	常州麦里奇	合计
营业收入					
租赁及物业收入	9,036,754.72	8,034,522.42	8,276,970.84	2,156,534.77	27,504,782.75
合计	9,036,754.72	8,034,522.42	8,276,970.84	2,156,534.77	27,504,782.75
营业成本					
租赁及物业成本	3,331,705.29	3,016,488.61	3,181,571.70	1,012,377.40	10,542,143.00
合计	3,331,705.29	3,016,488.61	3,181,571.70	1,012,377.40	10,542,143.00

11.5.7.16 利息收入

单位：人民币元

项目	本期 2022年9月23日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
活期存款利息	7,321,697.08
合计	7,321,697.08

11.5.7.17 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2022年9月23日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
房产税	2,636,891.98
增值税	582,255.48
印花税	559,246.44
土地使用税	334,440.05
城市维护建设税	65,255.44
教育费附加	51,976.43
合计	4,230,065.82

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。

11.5.7.18 管理费用

单位：人民币元

项目	本期
	2022年9月23日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
专业服务费	1,443,377.05
合计	1,443,377.05

11.5.7.19 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2022年9月23日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
银行手续费	3,999.57
合计	3,999.57

11.5.7.20 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
	2022年9月23日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
初始登记费	91,050.00
信息披露费	75,000.00
其他	4,000.00
合计	170,050.00

11.5.7.21 所得税费用

11.5.7.21.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期
	2022年9月23日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
当期所得税费用	273,181.66
递延所得税费用	-1,483,913.68
合计	-1,210,732.02

11.5.7.21.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期
	2022年9月23日 (基金合同生效日)至 2022年12月31日
利润总额	17,168,256.22
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,210,732.02
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
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亏损的影响	-
合计	-1,210,732.02

11.5.7.22 现金流量表附注

11.5.7.22.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2022年9月23日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
收到的保证金、押金、意向金	742,930.71
收到经营性往来款	31,350.49
合计	774,281.20

11.5.7.22.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2022年9月23日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
支付咨询管理费	22,755,000.00
支付经营性往来款	93,436.79
支付银行手续费	4,773.91
合计	22,853,210.70

11.5.7.23 现金流量表补充资料

11.5.7.23.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期
	2022年9月23日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	18,378,988.24
加：投资性房地产折旧	7,969,397.88
固定资产折旧	5,325.32
长期待摊费用摊销	76,482.60
利息支出	79,550.56
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,888,374.65
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-12,931.66
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-11,694,570.50
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	12,913,867.79
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	71,521,785.69
减：现金的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	71,521,785.69

11.5.7.23.2 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 2022年9月23日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,030,628,427.01
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	101,438,189.59
取得子公司支付的现金净额	929,190,237.42

11.5.7.23.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2022年9月23日 (基金合同生效日)至 2022年12月31日
一、现金	71,521,785.69
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	71,521,785.69
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	71,521,785.69
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	-

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
上海华新/昆山华普瑞/无锡奥迈特/常州麦里奇	2022-9-27	1,030,628,427.01	100.00	收购	2022-9-27	控制权发生变更	27,110,543.21	-508,469.56

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

金额单位：人民币元

合并成本	上海华靳/昆山华普瑞/无锡奥迈特/常州麦里奇	
	购买日公允价值	购买日账面价值
现金		1,030,628,427.01
合并成本合计		1,030,628,427.01
减：取得的可辨认净资产公允价值份额		759,650,758.61
商誉		270,977,668.40

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

本集团采用资产基础法确定各项目公司所有可辨认资产和负债于购买日的公允价值。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

本集团收购项目公司 100% 股权的现金对价以深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对各基础设施资产分别出具的编号为戴德梁行评报字(2022/BJ/F1)第 078 号至第 081 号的《估价报告》所确定的评估值为依据确定。本次交易对价为人民币 1,030,628,427.01 元，根据评估结果调整后的各项目公司可辨认净资产公允价值为人民币 759,650,758.61 元，差额确认为商誉。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	上海华靳/昆山华普瑞/无锡奥迈特/常州麦里奇	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	101,438,189.59	101,438,189.59
应收账款	27,745,664.75	27,745,664.75
投资性房地产	1,376,000,000.00	644,471,244.53
递延所得税资产	15,967,930.48	-
其他资产	15,842,705.83	15,842,705.83
资产合计	1,536,994,492.65	789,497,804.70
负债：		
应付账款	23,402,899.21	23,402,899.21
应交税费	2,582,785.44	2,582,785.44
递延所得税负债	187,796,095.99	-
其他负债	563,561,951.40	563,561,951.40
负债合计	777,343,732.04	589,547,636.05
净资产	759,650,758.61	199,950,168.65

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”)于 2022 年 8 月 23 日出具的资产评估报告,于购买日,项目公司持有的投资性房地产公允价值采用收益法确定。除投资性房地产外,项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
东久 ABS	上海	上海	资产支持专项计划	100	-	出资设立
上海华靳	上海市金山区	上海市金山区	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并
昆山华普瑞	江苏省昆山市	江苏省昆山市	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并
无锡奥迈特	江苏省无锡市新吴区	江苏省无锡市新吴区	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并
常州麦里奇	江苏省常州市新北区	江苏省常州市新北区	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并

11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日,本集团并无须作披露的承诺事项。

11.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日,本集团并无须作披露的或有事项。

11.5.10.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日,本集团无须披露的资产负债表日后事项。

11.5.11 关联方关系

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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

11.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
上海国泰君安证券资产管理有限公司(“上海国君资管”)	基金管理人、东久 ABS 的计划管理人、基金销售机构
国泰君安证券股份有限公司	基金管理人控股股东、东久 ABS 管理人控股股东
中国银行股份有限公司(“中国银行”)	基金托管人、基金销售机构
东久(上海)投资管理咨询有限公司	持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人、运营管理机构
上海东久磐易物业管理有限公司	运营管理机构的控股子公司

11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.12.1 关联采购与销售情况

11.5.12.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期
		2022年9月23日(基金合同生效日)至2022年12月31日
上海东久磐易物业管理有限公司	物业服务费	1,563,390.43
东久(上海)投资管理咨询有限公司	运营管理费	856,048.36
合计		2,419,438.79

注：运营管理费根据资产运营收入(即项目公司运营其持有的物业资产而应确认的租金等收入的现金流入，以及项目公司认可的其他与物业资产运营有关的合理收入(包括但不限于罚没的保证金、违约金、赔偿金其他类似款项等)的现金流入，且前述现金流入不考虑直线摊销的影响) 25,926,035.97 元，按其一定比例计提对应期间的基础运营管理费，税后运营管理费金额 856,048.36 元。

11.5.12.2 关联方报酬

11.5.12.2.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期
	2022年9月23日(基金合同生效日)至2022年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	960,379.00
其中：固定管理费	960,379.00
支付销售机构的客户维护费	553.52

注：

1. 固定管理费

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

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

B 为每日应计提的基金固定管理费；

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

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

11.5.12.2.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2022年9月23日(基金合同生效日)至 2022年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	83,511.89

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

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

M 为每年度应计提的基金托管费；

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

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

11.5.12.3 各关联方投资本基金的情况

11.5.12.3.1 报告期末除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

关联方名称	本期						
	2022年9月23日(基金合同生效日)至2022年12月31日						
	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%	-	-	-	100,000,000.00	20%
国泰君安证券股份有限公司	176,137.00	0.04%	10,810,006.00	-	1,533,079.00	9,453,064.00	1.89%
合计	100,176,137.00	20.04%	10,810,006.00	-	1,533,079.00	109,453,064.00	21.89%

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

11.5.12.4 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 2022年9月23日(基金合同生效日)至2022年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
中国银行	66,365,461.24	740,640.72

11.5.13 关联方应收应付款项

11.5.13.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2022年12月31日
基金管理费	上海国君资管	960,379.00
基金托管费	中国银行	83,511.89
运营管理费	东久(上海)投资管理咨询有限公司	907,411.26
合计		1,951,302.15

11.5.14 收益分配情况

11.5.14.1 收益分配基本情况

无。

11.5.14.2 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	18,378,988.24	
本期折旧和摊销	8,051,205.80	-
本期利息支出	79,550.56	-
本期所得税费用	-1,210,732.02	-
本期息税折旧及摊销前利润	25,299,012.58	-
调增项		
1. 基础设施基金发行份额募集的资金	1,517,500,000.00	-
2. 应收和应付项目的变动项	14,312,970.88	-
调减项		
1. 提供借款支付的现金	-485,761,208.78	-
2. 购买基础设施项目的支出	-1,030,628,427.01	-
3. 未来合理的相关支出预留	-2,769,232.86	注1
4 其他调整项目	-12,000,000.00	
5. 支付的利息	-79,550.56	
本期可供分配金额	25,873,564.25	

注：

1 本期“期末应付款项类预留”调整项主要包括预留期末应付基金管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、租赁保证金等，上述费用将按相关协议约定支付和使用。

11.5.15 金融工具风险及管理

本集团在存续期内通过基础设施资产支持证券投资于基础设施项目，以获取基础设施项目收益为目标，主动运营管理基础设施项目。本集团的现金流波动与基础设施项目的租赁市场情况相关，风险收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。本集团在日常经营活动中面临的风险主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本集团将主要通过投资专项计划穿透取得基础设施项目完全所有权，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的。

11.5.15.1 信用风险

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

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

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

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

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

11.5.15.2 流动性风险

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

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

11.5.15.3 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行存款及其他带息负债等。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 2022 年 12 月 31 日，本集团未持有以公允价值计量的生息资产，因此市场利率的变化对本集团无重大影响。

(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 2022 年 12 月 31 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险。

11.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(a) 本基金合并报表层面对基础设施项目资产采用成本法进行后续计量。

(b) 对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请戴德梁行对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2022 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 1,388,000,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本基金的基金管理人管理层已对戴德梁行采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为戴德梁行采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.17 个别财务报表重要项目的说明

11.5.17.1 货币资金

11.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	6,624,898.72
其他货币资金	-
小计	6,624,898.72
减：减值准备	-
合计	6,624,898.72

11.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日
活期存款	6,624,190.32
定期存款	-
其他存款	-
应计利息	708.40
小计	6,624,898.72
减：减值准备	-
合计	6,624,898.72

11.5.17.2 长期股权投资

11.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,517,500,000.00	-	1,517,500,000.00

11.5.17.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准 备余额
东久 ABS	-	1,517,500,000.00	-	1,517,500,000.00	-	-