

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

2023 年年度报告

2023 年 12 月 31 日

基金管理人:上海国泰君安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:2024 年 03 月 29 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同规定，于2024年3月22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、投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。

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基金的招募说明书及其更新。

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

本报告期自2023年1月1日起至2023年12月31日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 基金简介	7
2.1 基金产品基本情况	7
2.2 基础设施项目基本情况说明	8
2.3 基金管理人和基金托管人	8
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	9
2.5 信息披露方式	9
2.6 其他相关资料	9
§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	10
3.2 其他财务指标	10
3.3 基金收益分配情况	10
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	12
§ 4 基础设施项目运营情况	12
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	12
4.2 基础设施项目所属行业情况	13
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	14
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	16
4.5 基础设施项目公司经营现金流	16

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	17
4.7 基础设施项目投资情况	17
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	17
4.9 基础设施项目相关保险的情况	17
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	18
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	19
5.1 报告期末基金的资产组合情况	19
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	19
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细	20
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细	20
5.5 投资组合报告附注	20
5.6 报告期末其他各项资产构成	20
5.7 报告期内基金估值程序等事项的说明	20
§ 6 管理人报告	20
6.1 基金管理人及主要负责人员情况	20
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	24
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明	24
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	24
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	24
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	24
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	26
6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况	26

§ 7 托管人报告	27
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明	27
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明	27
7.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见	27
§ 8 资产支持证券管理人报告	27
8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人合规守信及履职情况的说明	27
§ 9 外部管理机构报告	28
9.1 报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明	28
9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明	28
§ 10 审计报告	28
10.1 审计报告基本信息	28
10.2 审计报告的基本内容	28
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	30
§ 11 年度财务报告	31
11.1 资产负债表	31
11.2 利润表	36
11.3 现金流量表	39
11.4 所有者权益变动表	43
11.5 报表附注	48
§ 12 评估报告	85
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	85
12.2 评估报告摘要	86

12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	86
§ 13 基金份额持有人信息	86
13.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构	86
13.2 基金前十名流通份额持有人	87
13.3 基金前十名非流通份额持有人	89
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	89
§ 14 基金份额变动情况	90
§ 15 重大事件揭示	90
15.1 基金份额持有人大会决议	90
15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	90
15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	90
15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额	90
15.5 为基金进行审计的会计师事务所情况	90
15.6 为基金出具评估报告的评估机构情况	91
15.7 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	91
15.8 其他重大事件	91
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	94
§ 17 备查文件目录	94
17.1 备查文件目录	94
17.2 存放地点	94
17.3 查阅方式	94

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	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
基金简称	国泰君安东久新经济 REIT
场内简称	东久 REIT
基金主代码	508088
交易代码	508088
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 09 月 23 日
基金管理人	上海国泰君安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	500,000,000.00 份
基金合同存续期	基金合同生效日后 45 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2022 年 10 月 14 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基础设施资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
投资策略	基金合同生效后，本基金初始设立时的 100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划，通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权。前述项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本基金招募说明书。
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金收益分配采取现金分红方式；本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分

	配条件的情况下每年不得少于 1 次；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。
资产支持证券管理人	上海国泰君安证券资产管理有限公司
外部管理机构	东久（上海）投资管理咨询有限公司

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：东久（金山）智造园

基础设施项目公司名称	上海华靳建设有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	上海市金山区

基础设施项目名称：东久（昆山）智造园

基础设施项目公司名称	昆山华普瑞实业有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	江苏省昆山市

基础设施项目名称：东久（无锡）智造园

基础设施项目公司名称	无锡奥迈特实业有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	江苏省无锡市新吴区

基础设施项目名称：东久（常州）智造园

基础设施项目公司名称	常州麦里奇实业有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	江苏省常州市新北区

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		上海国泰君安证券资产管理有限公司	中国银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	吕巍	许俊
	联系电话	021-38676022	010-66596688
	电子邮箱	zgxxpl@gtjas.com	fxjd_hq@bank-of-china.com

客户服务电话	95521	95566
传真	021-38871190	010-66594942
注册地址	上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室	北京市西城区复兴门内大街 1 号
办公地址	上海市静安区新闸路 669 号博华广场 22-23 层及 25 层	北京市西城区复兴门内大街 1 号
邮政编码	200120	100818
法定代表人	陶耿	葛海蛟

2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构
名称	上海国泰君安证券资产管理有限公司	东久（上海）投资管理咨询有限公司
注册地址	上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室	上海市奉贤区青村镇奉村路 458 号 1 幢 336 室
办公地址	上海市静安区新闸路 669 号博华广场 22-23 层及 25 层	上海市徐汇区淮海中路 999 号环贸广场二期 8 楼
邮政编码	200120	200031
法定代表人	陶耿	林莹

2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载基金年度报告的管理人互联网网址	www.gtjazg.com
基金年度报告备置地点	上海市静安区新闸路 669 号博华广场 22-23 层及 25 层

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

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	2023 年	2022 年 09 月 23 日（基金合同生效日）-2022 年 12 月 31 日
本期收入	109,473,307.42	34,857,830.32
本期净利润	42,203,446.90	18,378,988.24
本期经营活动产生的现金流量净额	94,664,283.55	12,913,867.79
期末数据和指标	2023 年末	2022 年末
期末基金总资产	1,734,226,600.86	1,753,863,431.52
期末基金净资产	1,508,692,429.80	1,535,878,988.24
期末基金总资产与净资产的比例（%）	114.95	114.19

注：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。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2023 年	2022 年 09 月 23 日（基金合同生效日）-2022 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	3.0174	3.0718
现金分派率（%）	5.80	1.86

注：

- 1、 现金流分派率=报告期当年的可供分配现金流/最新跟踪评估报告中目标不动产评估净值。
- 2、 2022 年现金分派率较低，系所对应期间自基金合同生效日 2022 年 9 月 23 日至 2022 年 12 月 31 日，不满一年。

3.3 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	80,591,425.90	0.1612	-
2022 年	25,873,564.25	0.0517	-

注：上述金额仅供了解本基金期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑基础设施项目公司经营情况和持续发展等因素调整可供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给

投资者的法定要求，实际分配情况届时以管理人公告为准。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	69,390,005.34	0.13878	-
2022 年	0	0	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	42,203,446.90	-
本期折旧和摊销	30,605,874.22	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	2,541,821.16	-
本期息税折旧及摊销前利润	75,351,142.28	-
调增项		
1. 使用以前期间预留的费用	2,026,302.15	注 1
2. 应收和应付项目的变动项	19,313,141.27	-
调减项		
1. 未来合理的相关支出预留	-16,099,159.80	注 2
本期可供分配金额	80,591,425.90	-

注：

1. 本年“使用以前期间预留费用”调整项主要包括使用往期预留的基金管理人的基金管理费、基金托管费及运管费等。

2. 本年“未来合理的相关支出预留”调整项主要包括预留年末应付基金管理人的基金管理费、基金托管费、运管费、押金与保证金、中介机构费、应交税费、应付项目工程款及水电费等，上述费用将按相关协议约定支付和使用。

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

本期可供分配金额为 80,591,425.90 元，招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告 2023 年可供分配金额为 75,038,855.34 元，本期实际可供分配金额达成招募说明书刊载的金额。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

1、基金管理人及资产支持证券管理人（上海国泰君安证券资产管理有限公司）：本报告期内计提管理费 3,525,903.95 元，截至报告期末尚未支付，支付 2022 年度管理费 960,379.00 元。具体计提标准见基金合同。

2、基金托管人（中国银行股份有限公司）：本报告期内计提托管费 306,600.87 元，截至报告期末尚未支付，支付 2022 年度托管费 83,511.89 元。具体计提标准见基金合同。

3、外部管理机构（东久（上海）投资管理咨询有限公司）：本报告期内计提基础运营管理费 4,056,145.56 元、绩效运营管理费 659,955.01 元，截至报告期末尚未支付 2023 年四季度基础运营管理费及 2023 年度绩效运营管理费。支付 2022 年度及 2023 年一至三季度基础运营管理费共 4,012,859.60 元。具体计提标准见基金合同。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本基金通过专项计划 100%持有的基础设施项目由 4 个产业园组成，分布于长三角城市群，建筑面积合计约 283,934 平方米，可租赁面积合计约 278,282 平方米。本基金持有的基础设施项目公司本年度收入合计为人民币 107,300,334.03 元。报告期内，基础设施项目公司整体运营情况良好，平均月末出租率为 99.71%，期末出租率为 96.51%，租金收缴率 99.80%。基础设施项目租户结构稳定，经营状况良好，报告期末租户 44 家，主要行业集中在信息产业、精密机械、高新材料和汽车装备等领域。报告期内，本基金重要现金流提供方业务经营情况稳定，财务状况良好，能够保持持续性经营；重要现金流提供方平均租金单价符合该园区平均水平，重要现金流提供方平均剩余租赁期限约为 3 年。

项目公司资产负债方面：

截至 2023 年 12 月 31 日，上海华新建设有限公司总资产为 48,121.23 万元（2022 年末：47,771.46 万元），主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、投资性房地产等，其中投资性房地产的价值（即复评估价值）为 45,200 万元（2022 年末：45,200 万元）。上海华新建设有限公司总负债为 34,837.07 万元（2022 年末：33,919.25 万元），主要包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、一年内到期流动负债、长期借款、递延所得税负债等。

截至 2023 年 12 月 31 日，昆山华普瑞实业有限公司总资产为 45,684.70 万元（2022 年末：45,213.85 万元），主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、投资性房地产等，其中投资性房地产的价值（即复评估价值）为 41,500 万元（2022 年末：41,400 万元）。昆山华普瑞实业有限公司总负债为 33,818.53 万元（2022 年末：33,121.32 万元），主要包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、一年内到期流动负债、长期借款、递延所得税负债等。

截至 2023 年 12 月 31 日，无锡奥迈特实业有限公司总资产为 45,221.06 万元（2022 年末：45,077.29 万元），主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、投资性房地产等，其中投资性房地产的价值（即复评估价值）为 41,700 万元（2022 年末：41,600 万元）。无锡奥迈特实业有限公司

总负债为 33,013.56 万元（2022 年末：32,464.86 万元），主要包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、一年内到期流动负债、长期借款、递延所得税负债等。

截至 2023 年 12 月 31 日，常州麦里奇实业有限公司总资产为 11,765.34 万元（2022 年末：11,447.40 万元），主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、投资性房地产等，其中投资性房地产的价值（即复评估价值）为 10,600 万元（2022 年末：10,600 万元）。常州麦里奇实业有限公司总负债为 6,357.09 万元（2022 年末：6,101.43 万元），主要包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、一年内到期流动负债、长期借款、递延所得税负债等。

本基金本报告期内，项目公司资产不存在被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押等权利受限情况。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

党的二十大报告明确提出，“建设现代化产业体系，坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，推进新型工业化，加快建设制造强国”。立足我国制造业的规模优势、推动先进制造业集群发展，将是巩固壮大实体经济的根基。标准厂房产业园直接服务于满足制造型企业的产品制造需求，迎合高端制造企业对厂房的高要求，与国家发展战略高度契合。标准厂房产业园代表着未来产业园区发展的不可忽视的趋势，同时也是典型的政策引导市场，其市场的演进受多种因素影响，包括所在城市的产业结构、产业成熟度以及土地政策等。在一、二线城市，工业厂房正逐渐步入“存量时代”，对新增工业用地的开发采取审慎态度，政府土地出让政策的收缩将在很大程度上影响其未来供应情况。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

标准厂房行业作为城市产业发展的关键支撑，正面临供小于求的局面。从需求侧看，自 2010 年以来，我国制造业增加值已连续 14 年位居世界第一。新能源汽车、高端装备制造等高技术战略及经济引领性行业增速迅猛，使得坐拥上下游产业集群优势的长三角区域的工业地产市场进入新一轮的蓬勃发展期。

从供给侧来看，以长三角区域为代表的工业发达区域存量工业地产规模虽然巨大，但是由于开发时间较早，存量厂房功能配置及配套设施已不能满足新兴产业的需要从而无法形成有效供给。标准厂房市场呈现典型的政策准入特点，政府的产业和土地政策调整是标准厂房行业发展最重要的影响因素之一。不同级别的政府为了吸引高新技术企业、优化土地使用效率以及增加税收，加大了对工业用地的出让门槛，特别对标准厂房为主的平台类园区，如加大容积率与开发强度、提高亩均税收要求、提高物业的持有比例等。政策限制较大幅度地抑制了开发商的积极性，对市场的未来增量将产生强烈干预，未来全国主要工业厂房市场的新增供应将减缓，尤其是在一线城市和产业经济发达地区。从全国工业用地出让情况来看，2023 年上半年供应土地数量 18,932 宗，同比下跌 1.54%；供应土地规划建筑面积 108,602.23 万平方米，同比下降 6.54%。

根据《上海市自然资源利用和保护“十四五”规划》，“十四五”期末，建设用地总规模不突破 3,185 平方公里。“十四五”期间，上海继续推进低效建设用地减量化，年均减量 12 至 15 平方公里。其中建设用地总规模上限与“十三五”期末目标保持一致，即在“十四五”期间内建设用地总规模上限为零增长，此外上海不断完善节约集约用地制度建设，减少低效建设用地增量以促进土地利用绩效水平提高。因此，预计在“十四五”期间，上海的新增土地供应规模十分有限，新增土地的进一步减少更加凸显了工业用地和未来标准厂房增量的稀缺。有限的年度新增量预计将支撑上海地区内标准厂房市场短期内租金水平和出租率水平上升。

根据《昆山市生态环境保护“十四五”规划》，昆山市正再着力推进建设用地节约集约利用。坚持“严控增量，激活存量”，严格控制城乡建设用地增量。鼓励空间功能混合和土地复合利用，积极开发利用地下空间。健全覆盖全区域全类型的国土空间用途管制制度，建立符合高质量发展要求的自然资源开发利用总量和强度双控制度。“十四五”时期，重点建设用地安全利用率需完成上级下达的目标任务。

根据《无锡市“十四五”城乡建设规划》，无锡的外延扩张的发展模式基本结束，未来的发展所需的空间主要依靠城乡建设用地增减挂钩、低效用地和工矿废弃地盘活等方式。无锡市将落实建设用地总量和强度双控目标，建设用地总量和土地开发强度均在省下达的控制目标内；同时大力开展存量和低效用地再开发，提高工业用地准入门槛，形成多种改造模式。到 2025 年，无锡市建设用地总规模和城乡建设用地总规模符合省下达任务，完成 50 个城市更新单元规划，腾退城镇开发边界外低效用地 4.6 万亩，工业用地亩均税收提高 15%，单位建设用地亩均 GDP 产出提升 22%以上，新增工业用地亩均投资 500 万元以上，新增工业用地亩均税收达到 30 万元以上。

根据《常州市“十四五”自然资源保护与利用规划》，“十四五”期间，常州市将加强用地标准控制与供地方式改革，加强多环节的建设用地使用标准控制，提高工业用地准入门槛，调整工业用地有偿使用方式，健全以“亩均效益”为导向的资源要素优化配置机制。强城镇土地集约利用，有序推进低效城镇用地再开发，促进空置楼宇、厂房等存量资源再开发，提高城镇建设用地利用效率。最终实现新增建设用地总量控制在省下达指标以内，单位 GDP 建设用地使用面积下降率高于省定目标。

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.3.1.1 基础设施项目公司名称：

常州麦里奇实业有限公司、无锡奥迈特实业有限公司、昆山华普瑞实业有限公司、上海华新建设有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2023 年 01 月 01 日-2023 年 12 月 31 日）		上年同期（2022 年 09 月 23 日-2022 年 12 月 31 日）	
		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	96,725,400.15	90.14	24,973,629.37	90.80

2	物业管理收入	8,485,268.75	7.91	2,136,913.84	7.77
3	其他收入	2,089,665.13	1.95	394,239.54	1.43
4	合计	107,300,334.03	100	27,504,782.75	100

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.2.1 基础设施项目公司名称：

常州麦里奇实业有限公司、无锡奥迈特实业有限公司、昆山华普瑞实业有限公司、上海华新建设有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2023年01月01日-2023年12月31日）		上年同期（2022年09月23日-2022年12月31日）	
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）
1	物业管理成本	8,045,933.14	29.37	1,716,696.76	23.69
2	运营管理费	4,570,088.97	16.68	856,048.36	11.82
3	税金及附加	14,061,891.13	51.33	3,062,625.46	42.27
4	其他成本/费用	718,804.87	2.62	1,609,964.37	22.22
5	合计	27,396,718.11	100	7,245,334.95	100

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.3.1 基础设施项目公司名称：

常州麦里奇实业有限公司、无锡奥迈特实业有限公司、昆山华普瑞实业有限公司、上海华新建设有限公司

单位：人民币元

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2023年01月01日-2023年12月31日）	上年同期（2022年09月23日-2022年12月31日）
				指标数值	指标数值
1	息税折旧前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	82,239,567.94	20,425,277.87
2	息税折旧前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	76.64	74.26
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	88.24	90.65
4	净利率	净利润/营业收入	%	-12.01	-1.85

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

本基金通过专项计划 100%持有的基础设施项目由 4 个产业园组成，分布于长三角城市群，建筑面积合计约 283,934 平方米，可租赁面积合计约 278,282 平方米。

其中，东久（金山）智造园平均月末及报告期末可供出租面积为 82,021.70 平方米，平均月末实际出租面积为 81,619.22 平方米，平均月末出租率为 99.51%，期末实际出租面积为 77,191.99 平方米，期末出租率为 94.11%，不含税有效租金为 30.66 元/平方米/月，租金收缴率 99.31%，加权平均剩余租期约为 1,127 天（使用面积进行加权）。

东久（昆山）智造园平均月末及报告期末可供出租面积为 78,038.93 平方米，平均月末及报告期末实际出租面积为 78,038.93 平方米，平均月末及报告期末出租率为 100%，不含税有效租金为 30.45 元/平方米/月，租金收缴率 100%，加权平均剩余租期约为 1,222 天（使用面积进行加权）。

东久（无锡）智造园平均月末及报告期末可供出租面积为 82,556.15 平方米，平均月末及报告期末实际出租面积为 82,556.15 平方米，平均月末及报告期末出租率为 100%，不含税有效租金为 29.93 元/平方米/月，租金收缴率 100%，加权平均剩余租期约为 1,027 天（使用面积进行加权）。

东久（常州）智造园平均月末及报告期末可供出租面积为 35,665.65 平方米，平均月末实际出租面积为 35,258.43 平方米，平均月末出租率为 98.86%，报告期末实际出租面积为 30,778.95 平方米，期末出租率为 86.30%，不含税有效租金为 19.81 元/平方米/月，租金收缴率 100%，加权平均剩余租期约为 1,394 天（使用面积进行加权）。

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

根据基础设施项目公司与基金管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定，项目公司取得的物业资产运营收入等款项应直接进入监管账户。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，基础设施项目公司现金流流入合计为 187,410,492.64 元，主要包括租金收入、物业管理费收入、水电费收入及保证金等（上年同期 2022 年 9 月 23 日-2022 年 12 月 31 日，现金流流入为 48,690,765.18 元）；经营活动现金流流出合计为 90,949,067.57 元，主要是支付本报告期内与日常运营相关的物业管理费、维修支出、运营管理费、税金、水电费支出等（上年同期 2022 年 9 月 23 日-2022 年 12 月 31 日，现金流流出为 42,420,819.84 元）。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

本报告期重要现金流提供方贡献租金及物业管理服务费收入占比超过 10%，其租赁面积为 27,139.91 m²，占总可租面积比例为 9.72%。

重要现金流提供方的主营业务为生产研发基于超高分辨率微纳米结构的光电薄膜产品，主要产品包括电子产品外观加饰、动态 3D 薄膜、功能光学薄膜微纳结构模版、新型传感薄膜、GDM 技术。近三年经营情况稳定，财务状况良好，能够保持持续性经营；重要现金流提供方平均租金单价符合该园区平均水平，重要现金流提供方平均剩余租赁期限约为 3 年。

4.5.3 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

本报告期内，本基金不存在影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

4.6.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本基金本报告期内不存在购入或出售基础设施项目情况。

4.7.2 购入或出售基础设施项目情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本基金本报告期内不存在购入或出售基础设施项目情况。

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

本基金本报告期内不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况。

4.9 基础设施项目相关保险的情况

报告期内基础设施项目足额购买财产一切险、财产一切险项下营业中断险及公众责任险，其中，东久（金山）智造园 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 9 月 19 日由中国平安财产保险股份有限公司上海分

公司承保，2023 年 9 月 20 日起转为中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司承保；东久（昆山）智造园 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 10 月 22 日由中国平安财产保险股份有限公司上海分公司承保，2023 年 10 月 23 日起转为中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司承保；东久（无锡）智造园与东久（常州）智造园由中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司承保；承保范围包括：（1）因自然灾害或意外事故造成保险标的（房屋建筑及附属设施）的损失或灭失；（2）因财产一切险中的保险事故造成企业营业中断，进而造成的企业租金损失；（3）被保险人在保单约定的地址范围内从事生产、经营等活动或日常生活中由于意外事故而造成他人人身伤害或财产损失，依法应由被保险人承担的经济赔偿责任。报告期内完成了保险合同的续保工作，保险期间连续未中断。

报告期内基础设施项目中，东久（无锡）智造园因玻璃破碎爆裂及排烟窗故障事项获得理赔金额合计 32,917.74 元，报告期内已到账 16,037.74 元，剩余 16,880.00 元赔付款已于 2024 年到账。同时，本期收到上期赔付款 19,824.52 元；东久（常州）智造园因玻璃破碎爆裂事项获得理赔金额合计 2,600 元，已于 2024 年到账。同时，报告期内收到上期赔付款 14,009.43 元；东久（昆山）智造园因玻璃破碎爆裂事项获得理赔金额合计 4,700 元，报告期内已到账，同时本期收到上期赔付款其中 18,917.48 元。相关受损设施已修复完成，上述事项未对基础设施项目的正常运营造成影响。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

本基金持有的基础设施项目是四处标准厂房类的产业园资产，均坐落于长三角一体化区域。园区租户以信息产业、精密机械、高新材料和汽车装备等智能制造类行业为主，属于新兴产业集群及高科技特色产业园区。2023 年，长三角三省一市 GDP 共计 30.51 万亿元，约占全国 GDP 总量的四分之一，是全国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一。而长三角地区各主导产业的蓬勃发展，需要完整且成熟的产业链，产业链则衍生出数量庞大的上下游企业。随着相关产业的发展，对标准厂房的需求会进一步扩大。

本基金持有的基础设施项目东久（金山）智造园所在地上海市，2023 年实现地区生产总值 47,218.66 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%。其中，全市规模以上工业增加值同比增长 1.5%；规模以上工业总产值 39,399.57 亿元，同比下降 0.2%。分行业看，汽车制造业总产值增长 12.0%，电气机械和器材制造业总产值增长 11.6%，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业总产值增长 14.6%。2023 年，全市工业战略性新兴产业中，新能源汽车产业产值比上年增长 32.1%，新能源产业产值增长 21.3%。

本基金持有的基础设施项目东久（昆山）智造园所在地江苏省昆山市，2023 年实现地区生产总值 5,006.7 亿元，按可比价计算，同比增长 1.8%。2023 年，昆山市完成规上工业总产值 10,810.98 亿元，比上年增长 4.1%。其中，高新技术产业产值 4,854.56 亿元，下降 2.5%，占规上工业总产值比重 44.9%；战略性新兴产业产值 6,189.38 亿元，增长 8.8%，占规上工业总产值比重 57.3%。年末拥有 1 个千亿级 IT（通信设备、计算机及其他电子设备）产业集群和 12 个百亿级产业集群。拥有大型工业企业 113 家、中型工业企业 303 家，产值超亿元企业 1,083 家，其中十亿元以上企业 138 家、百亿元以上企业 13 家。

本基金持有的基础设施项目东久（无锡）智造园所在地江苏省无锡市，2023 年全市实现地区生

产总值 15,456.19 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.0%。按常住人口计算人均地区生产总值达到 20.63 万元。2023 年，全市规模以上工业企业实现增加值 6,005.31 亿元，比上年增长 7.8%。从经济类型看，内资企业增加值增长 9.9%，外商及港澳台商投资企业增加值增长 4.1%。全市规模以上工业企业实现营业收入 23,717.04 亿元，比上年增长 1.7%。

本基金持有的基础设施项目东久（常州）智造园所在地江苏省常州市，2023 年，全市实现地区生产总值 10,116.36 亿元，按不变价格计算，增长 6.8%。2023 年，常州市工业生产稳中有进，新能源产业蓬勃发展；全年工业开票销售收入 21,638.1 亿元，比上年增长 7.6%，增幅高于全省平均 3.8 个百分点，位列苏南第一。规模以上工业增加值增长 8.8%，规模以上工业总产值增长 6.5%，其中机械行业增长 11.3%，自 2021 年以来始终保持两位数增长。全年实现新能源领域制造业产值 7,680.7 亿元，增长 15.0%，对全市规模以上工业产值增长贡献率达 98.9%；其中新能源整车、新型电力装备、光伏行业产值分别增长 126.6%、11.0%和 6.1%。

本基金持有的基础设施项目的未来经营计划和经营策略预计不会发生重大调整，未来在对底层资产的运营管理过程中，基金管理人将协同运营管理机构，联合开展多项提质增效工作，保障底层资产安全、平稳、高效地运营。在开展具体运营管理工作的过程中，运营管理机构搭建了完善的管理体系、制订了规范的管理制度、建立了高效的信息系统、组建了专业的管理团队，并与入驻园区的企业保持密切的沟通，了解他们的需求和问题，并及时做出调整和改进。

基金管理人和运营管理机构将高度重视该基金持续、稳定、健康发展，未来将携手提升本基金竞争力和影响力，为投资者创造长期投资价值

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额
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	5,875,877.36
4	其他资产	-
5	合计	5,875,877.36

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券之外的资产支持证券。

5.5 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。

5.6 报告期末其他各项资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

5.7 报告期内基金估值程序等事项的说明

报告期内,本基金管理人严格遵守《企业会计准则》、中国证券投资基金业协会修订并发布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会制定的《中国证券监督管理委员会关于证券投资基金估值业务的指导意见》等法律法规、估值指引的相关规定,以及基金合同对估值程序的相关约定,对基金所持有的投资品种进行估值。日常估值的账务处理、基金份额净值的计算由基金管理人独立完成,并与基金托管人进行账务核对,经基金托管人复核无误后,由基金管理人对外公布。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

上海国泰君安证券资产管理有限公司成立于 2010 年 8 月 27 日,是业内首批证券公司系资产管理公司。作为国泰君安证券股份有限公司的全资子公司,公司注册资本 20 亿元,是国内目前较大的证券资产管理公司之一。

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 月开始运营国泰君安临港创新产业园 REIT,于 2023 年 12 月开始运营国泰君安城投宽庭保租房 REIT。基

金经理基础设施投资管理经验详见 6.1.2。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
张健	本基金基金经理，现任不动产投资部高级经理职务。	2022-09-23	-	8 年	张健先生，复旦大学金融硕士，8 年证券从业经历。具有扎实的基础设施研究理论基础和投资经验，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、PPP、供热、高速公路、客运、长租公寓、公租房、保障房、停车场等。2016 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 23 日一至今）的基金经理。	-
周东津	本基金基金经理，现任不	2022-09-23	-	12 年	周东津先生，河海大学管	-

	动产投资部高级经理职务。				理学学士，注册会计师，PMP，中级会计师。自 2011 年起先后任职于中国水电基础局有限公司、中国雄安集团基础建设有限公司，从事不动产运营及投资工作，作为项目核心成员参与过上海、深圳、雄安、福建、安徽等地区的产业园区、市政供水、市政供热、市政燃气、新能源发电等项目的投资开发及运营管理。2022 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 23 日一至今）的基金经理。	
冯晓昀	本基金基金经理，现任不动产投资部高级经理职务。	2022-09-23	-	11 年	冯晓昀女士，复旦大学管理学学士，中国注册会计师，香港注册会计师。自	-

					<p>2012 年起,先后任职于普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)高级审计员、上海复星高科技(集团)有限公司;2017 年加入珠海万纬物流发展有限公司(万科物流地产板块),从事不动产资产管理及财务管理工作,负责南京、合肥、宁波、天津、无锡、常熟等地区项目公司全面资产管理及财务管理工作。2022 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司,现任国泰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 日至今)的基金经理。</p>
--	--	--	--	--	---

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。

6.2 管理人对报告期内本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。

6.3 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。

6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定在 2022 年 9 月完成了初始基金资产投资之后，在本报告期内没有新增投资。截止本期末，本基金通过持有“国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”全部份额，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施资产组合由 4 个产业园组成，包括：东久（金山）智造园、东久（昆山）智造园、东久（无锡）智造园、东久（常州）智造园，分别位于上海、苏州、无锡、常州地区，建筑面积合计约 283,934 平方米。

报告期内，基金投资的基础设施项目运营情况详见报告“4. 基础设施项目运营情况”。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本报告期内，基金管理人进行了两次收益分配，金额合计为 69,390,005.34。分别是对分配基准日 2023 年 6 月 30 日的收益进行了分配，实际分配金额为 43,520,003.15，基金收益分配比例为 99.99%。以及对基金合同生效日（2022 年 9 月 23 日）到 2022 年 12 月 31 日的收益进行了分配，实际分配金额为 25,870,002.19 元，基金收益分配比例为 99.99%。分配比例符合相关法规及基金合同约定。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

一、宏观经济概况

根据国家统计局公开披露信息，2023 年，工业生产持续恢复，四季度增长加快，工业生产回升向好，全国规模以上工业（以下简称为“规上工业”）增加值同比增长 4.6%，增速较 2022 年加快 1.0 个百分点。其中，装备制造业增加值比上年增长 6.8%，占规模以上工业增加值比重为 33.6%；高技术制造业增加值增长 2.7%，占规模以上工业增加值比重为 15.7%；太阳能电池、新能源汽车、

服务机器人、3D 打印设备产量同比分别增长 54.0%、30.3%、23.3%、36.2%。我国经济转型升级持续推进，新动能的发展日渐壮大。

2023 年一季度，我国制造业采购经理指数（以下简称为“PMI”）保持在 50%荣枯线以上。2023 年二季度，受疫情及 2022 年积压需求逐步释放等因素的影响，PMI 小幅回落至荣枯线以下水平。2023 年第三季度，制造业景气面有所扩张，PMI 有所回升最终在 9 月份一跃至荣枯线以上。2023 年第四季度，PMI 逐渐回落，并在 12 月份取得本季度最低值，主要系 12 月份非制造业板块扩张所致。

二、基础设施项目所在行业情况

需求侧方面，新能源汽车、高端装备制造等高新技术战略及经济引领性行业增速迅猛使得坐拥上下游产业集群优势的长三角产业园行业在近年来进入新一轮的蓬勃发展期。供给侧方面，当前上述智造园所在地的开发建设持续加强，有望增加当地标准厂房资产供给，满足区域产业发展需求，也将进一步促进产业经济发展。

东久（金山）智造园所在的上海湾区高新技术产业开发区（金山工业区）已确立了“3+3+X”产业体系，重点发展生命健康、智能制造、信息技术三大主导产业，拥有上海湾区生物医药港、华东无人机基地、上海新型显示产业园三个市级特色产业园区，积极发展若干与产业相关的生产性服务业。近年，园区围绕龙头企业和辉光电，已汇聚了上下游配套项目 30 余个，整个产业链项目投资超过 500 亿元，产业集聚集群发展效应日益显现。目前，园区三大主导产业产值已占工业总产值比重达到 75%以上，其中，共有高新技术企业 86 家，战略性新兴产业企业 64 家。上海湾区高新区，作为上海最年轻的市级产业园，其属地规上产值已从 2003 年的 12.68 亿元增长至 2023 年的 387.3 亿元，合计达到 3,242.75 亿元，20 年来平均增长率达到 18.63%。

东久（昆山）智造园所在的江苏省昆山市聚焦“2+6+X”新兴产业布局，高水平打造“四链融合”的特色专业创新园区，致力于做大做强新一代电子信息、高端装备制造两大主导产业，大力发展元宇宙、先进计算、生命健康、新能源智能网联汽车等新兴产业，集聚一批优质企业和重大项目。截至 2023 年底，昆山市 4 个省重大项目，完成投资 23.5 亿元，投资完成率 156.7%；49 个苏州市重点项目，完成投资 291.5 亿元，投资完成率 118%；137 个昆山市重大项目，完成投资 409.4 亿元，投资完成率 104.3%。三级重大项目投资完成率分别超序时进度 56.7%、18%、4.3%。

东久（无锡）智造园所在的江苏省无锡市，正在着力打造由 4 个地标产业、6 个优势产业和 5 个未来产业为核心的“465”现代产业体系和“地标+优势+未来”梯次发展的产业集群格局。发布《关于加快特色产业园区建设的实施意见》（简称“《意见》”），提出要围绕“465”现代产业体系和“3010”产业链，加快建设一批主导产业聚焦、优势特色突出、资源要素汇聚、协作网络高效、治理服务完善的特色产业园区，带动全市产业园区全面提升建设发展水平，推动重点优势产业加速集聚发展。2023 年，无锡市共有 336 个重大产业项目在推进，比 2022 年增加了 60 个；入选省重大项目数连创新高、投资完成率 178.2%、全省领先，新开工竣工重大项目数均创近年新高。同时，战略性新兴产业、高新技术产业产值占规上工业比重达 41.8%、51.8%；华虹二期、中车 IGBT 等百亿级项目开工建设；新能源规上企业产值增长 30%；创建各类智能制造标杆 1900 余个，在系统施策中做强了现代产业集群。

东久（常州）智造园所在的江苏省常州市正从“三车四新三智能”转向“八大高成长性产业链”的产业布局，以智能装备、新能源、新材料等地标性产业链为抓手，开展差异化“建链、补链、强

链、长链”建设。2023 年，常州共有 61 个市级政府投资项目完成投资 182.1 亿元，完成年度目标任务任务的 105.7%，有 20 个项目竣工投运；有 34 个项目被列入 2023 年省重大项目清单，年度计划投资 254.5 亿元，其中实施项目 30 个、储备项目 4 个。30 个实施项目中，产业类项目 24 个，民生保障项目 2 个，生态环保项目 2 个，能源基础设施项目 2 个。着力扩大有效投入，推行“拿地即开工”“开工即送电”“竣备即发证”等一系列创新举措，新增入库超 100 亿元或 10 亿美元项目 2 个，超 10 亿元或 1 亿美元项目 46 个，154 个项目争取专项债额度 294.8 亿元，睿恩高倍率电芯一期、长海二基地等重大项目加速落地。

6.7 管理人对关联交易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《上海国泰君安证券资产管理有限公司关联交易管理办法》《上海国泰君安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。

6.8 管理人内部关于本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 托管人报告

7.1 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（以下称“本基金”）的托管过程中，严格遵守《证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的有关规定，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。

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

本报告期内，本托管人根据《证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基金管理人的投资运作进行了必要的监督，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认真地复核，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。

7.3 托管人对本年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

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”、“关联方证券出借”部分未在托管人复核范围内）、投资组合报告等数据真实、准确和完整。

§ 8 资产支持证券管理人报告

8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明

本报告期内，本基金资产支持证券管理人上海国泰君安证券资产管理有限公司在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他相关法律法规的要求，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

§ 9 外部管理机构报告

9.1 报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明

本报告期内，本基金聘任东久（上海）投资管理咨询有限公司作为运营管理机构（即外部管理机构），为基础设施项目公司及基础设施项目提供相关运营管理服务。

报告期内，本基金外部管理机构严格遵守有关法律法规和运营管理服务协议等规定，以勤勉尽责、诚实守信的工作态度，较好的完成了报告期内的运营管理工作。

基金管理人严格遵循有关法律法规和运营管理服务协议等规定，落实运营业绩奖惩激励机制。

9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明

报告期内，本基金外部管理机构以及与本基金相关的主要人员均未发生变动。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	普华永道中天审字(2024)第 28889 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	国泰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
审计意见	<p>(一) 我们审计的内容</p> <p>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 2023 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,2023 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(基金净值)变动表以及财务报表附注。</p> <p>(二) 我们的意见</p> <p>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 2023 年 12 月</p>

	<p>31 日的合并及个别财务状况以及 2023 年度的合并及个别经营成果和现金流量。</p>
<p>形成审计意见的基础</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>其他信息</p>	<p>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 2023 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>管理层和治理层对财务报表的责任</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>注册会计师对财务报表审计的责任</p>	<p>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。</p> <p>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：</p>

	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>
会计师事务所的名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师的姓名	薛竞 陈轶杰
会计师事务所的地址	上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼
审计报告日期	2024-03-27

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

(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深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“评估机构”)对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2023 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 1,390,000,000.00 元(2022 年 12 月 31 日：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评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：国泰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：2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	96,796,876.14	71,522,614.98
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-

其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.2	13,695,356.99	23,279,289.81
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.3	1,337,730,287.26	1,368,030,602.12
固定资产		22,189.92	38,934.37
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	11.5.7.4	270,977,668.40	270,977,668.40
长期待摊费用	11.5.7.5	522,550.83	806,615.74
递延所得税资产	11.5.7.6	-	-
其他资产	11.5.7.7	14,481,671.32	19,207,706.10
资产总计		1,734,226,600.86	1,753,863,431.52
负债和所有者权益	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
负 债:			

短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	11.5.7.8	1,700,441.10	1,004,563.12
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,525,903.95	960,379.00
应付托管费		306,600.87	83,511.89
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.9	6,236,774.76	3,724,268.07
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.10	944,378.52	640,523.82
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.6	172,606,675.21	169,939,790.84
其他负债	11.5.7.11	40,213,396.65	41,631,406.54
负债合计		225,534,171.06	217,984,443.28

所有者权益：			
实收基金	11.5.7.12	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.13	1,017,500,000.00	1,017,500,000.00
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	11.5.7.14	-8,807,570.20	18,378,988.24
所有者权益合计		1,508,692,429.80	1,535,878,988.24
负债和所有者权益总计		1,734,226,600.86	1,753,863,431.52

注：报告截止日 2023 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.0174 元，基金份额总额 500,000,000.00 份(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)。

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：2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.16.1	5,875,877.36	6,624,898.72
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-

其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.16.2	1,517,500,000.00	1,517,500,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,523,375,877.36	1,524,124,898.72
负债和所有者权益	附注号	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,525,903.95	960,379.00
应付托管费		306,600.87	83,511.89
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-

应付利润		-	-
其他负债		155,000.00	75,000.00
负债合计		3,987,504.82	1,118,890.89
所有者权益：			
实收基金		500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积		1,017,500,000.00	1,017,500,000.00
其他综合收益		-	-
未分配利润		1,888,372.54	5,506,007.83
所有者权益合计		1,519,388,372.54	1,523,006,007.83
负债和所有者权益总计		1,523,375,877.36	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：2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日至 2022 年 12 月 31 日
一、营业总收入		109,341,535.42	34,826,479.83
1. 营业收入	11.5.7.15	107,300,334.03	27,504,782.75
2. 利息收入		1,085,048.59	7,321,697.08
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	11.5.7.16	956,152.80	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		64,608,039.23	17,679,664.21
1. 营业成本	11.5.7.15	42,916,336.97	10,542,143.00
2. 利息支出		-	79,550.56
3. 税金及附加	11.5.7.17	16,926,420.42	4,230,065.82
4. 销售费用		183,221.33	166,587.32
5. 管理费用	11.5.7.18	535,583.54	1,443,377.05
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.19	3,572.15	3,999.57
8. 管理人报酬		3,525,903.95	960,379.00
9. 托管费		306,600.87	83,511.89
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		-	-
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	11.5.7.20	210,400.00	170,050.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		44,733,496.19	17,146,815.62
加：营业外收入		131,772.00	31,350.49
减：营业外支出		120,000.13	9,909.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		44,745,268.06	17,168,256.22
减：所得税费用	11.5.7.21	2,541,821.16	-1,210,732.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		42,203,446.90	18,378,988.24
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		42,203,446.90	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		42,203,446.90	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：2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日至 2022 年 12 月 31 日
一、收入		69,790,274.87	6,624,898.72
1. 利息收入		11,306.58	6,624,898.72
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		69,778,968.29	-
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		4,017,904.82	1,118,890.89
1. 管理人报酬		3,525,903.95	960,379.00
2. 托管费		306,600.87	83,511.89
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		185,400.00	75,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		65,772,370.05	5,506,007.83
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		65,772,370.05	5,506,007.83
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		65,772,370.05	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：2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 月 23 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		183,012,235.52	47,849,902.86
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		1,085,065.64	7,320,867.79
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.22.1	3,332,216.98	774,281.20
经营活动现金流入小计		187,429,518.14	55,945,051.85
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		74,099,234.35	16,158,871.84

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		14,706,613.72	4,019,101.52
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.22.2	3,959,386.52	22,853,210.70
经营活动现金流出小计		92,765,234.59	43,031,184.06
经营活动产生的现金流量净额		94,664,283.55	12,913,867.79
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		-	929,190,237.42
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		-	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：			
21. 认购/申购收到的现金		-	1,517,500,000.00
22. 取得借款收到的现金		-	-

23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	1,517,500,000.00
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	527,415,276.86
26. 偿付利息支付的现金		-	2,286,567.82
27. 分配支付的现金		69,390,005.34	-
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		69,390,005.34	529,701,844.68
筹资活动产生的现金流量净额		-69,390,005.34	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		25,274,278.21	71,521,785.69
加：期初现金及现金等价物余额		71,521,785.69	-
六、期末现金及现金等价物余额		96,796,063.90	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：2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日至 2022 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回基础设施投资收到的现金		-	-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		69,778,968.29	-
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		11,386.66	6,624,190.32
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		69,790,354.95	6,624,190.32
8. 取得基础设施投资支付的现金		-	1,517,500,000.00
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		1,149,290.89	-
经营活动现金流出小计		1,149,290.89	1,517,500,000.00
经营活动产生的现金流量净额		68,641,064.06	-1,510,875,809.68
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	1,517,500,000.00
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	1,517,500,000.00
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		69,390,005.34	-
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		69,390,005.34	-

筹资活动产生的现金流量净额		-69,390,005.34	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		-748,941.28	6,624,190.32
加：期初现金及现金等价物余额		6,624,190.32	-
五、期末现金及现金等价物余额		5,875,249.04	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：2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日							所有者权益合计
	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	
一、上期期末余额	500,000,000.00	-	1,017,500,000.00	-	-	-	18,378,988.24	1,535,878,988.24
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-

其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本 期期 初余 额	500,000,000.0 0	-	1,017,500,000.0 0	-	-	-	18,378,988.24	1,535,878,988.2 4
三、本 期增 减变 动额 (减 少以 “-” 号填 列)	-	-	-	-	-	-	-27,186,558.4 4	-27,186,558.44
(一) 综合 收益 总额	-	-	-	-	-	-	42,203,446.90	42,203,446.90
(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	-	-	-	-	-	-	-69,390,005.3 4	-69,390,005.34
(四) 其他 综合 收益 结转 留存 收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项 储备	-	-	-	-	-	-	-	-

其中： 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本 期期 末余 额	500,000,000.0 0	-	1,017,500,000.0 0	-	-	-	-8,807,570.20	1,508,692,429.8 0
项 目	上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日至 2022 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他 权益 工具	资本公积	其他 综合 收益	专项 储备	盈 余 公 积	未分配利润	所有者权益合计
一、上 期期 末余 额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会 计政 策变 更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期 差错 更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一 控制 下企 业合 并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本 期期 初余 额	500,000,000.0 0	-	1,017,500,000.0 0	-	-	-	-	1,517,500,000.0 0
三、本	-	-	-	-	-	-	18,378,988.24	18,378,988.24

期增 减变 动额 (减 少以 “-” 号填 列)									
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	
其中: 本期 提取	-	-	-	-	-	-	-	-	
本期 使用	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六)	-	-	-	-	-	-	-	-	

其他								
四、本 期期 末余 额	500,000,000.0 0	-	1,017,500,000.0 0	-	-	-	18,378,988.24	1,535,878,988.2 4

11.4.2 个别所有者权益变动表

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：2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他 综合 收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	500,000,000.00	1,017,500,000.00	-	5,506,007.83	1,523,006,007.83
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	500,000,000.00	1,017,500,000.00	-	5,506,007.83	1,523,006,007.83
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-3,617,635.29	-3,617,635.29
（一）综合收益总额	-	-	-	65,772,370.05	65,772,370.05
（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	-	-	-	-69,390,005.34	-69,390,005.34
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	500,000,000.00	1,017,500,000.00	-	1,888,372.54	1,519,388,372.54

项目	上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日至 2022 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	500,000,000.00	1,017,500,000.00	-	-	1,517,500,000.00
三、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	-	-	-	-	-
四、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：

陶耿	庄严	茹建江
-----	-----	-----
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

国泰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,已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,运营管理机构为东久(上海)投资管理咨询有限公司。

经上海证券交易所(以下简称“上交所”)自律监管决定书[2022]275核准,本基金172,913,075.00份基金份额(不含场内限售份额)于2022年10月14日起在上交所挂牌交易。未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下,托管在场外,基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下,将其转托管至上交所(即中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统)后即可上市流通。

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 43 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 2024 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 2023 年度的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本集团 2023 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2023 年度的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

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

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

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

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

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。

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、金融负债或权益工具。

(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 2023 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；对于以摊余成本计量的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。

以摊余成本计量：

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

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

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

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本集团对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%	2.15%-2.28%
---------------	---------------	----	-------------

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

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

11.5.4.9 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括电子设备以及办公设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

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

(b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计

提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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。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。

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。

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

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

11.5.4.15 费用

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

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

11.5.4.16 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人

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

经营租赁

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

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

11.5.4.17 基金的收益分配政策

本基金收益分配采取现金分红方式；本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；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。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。如果关于投资性房地产可使用年限或预计净残值的会计估计发生变化，可能导致对每年投资性房地产的折旧金额进行调整。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，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。

本集团内上海华靳、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%；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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	96,796,876.14	71,522,614.98
其他货币资金	-	-
小计	96,796,876.14	71,522,614.98
减：减值准备	-	-
合计	96,796,876.14	71,522,614.98

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
活期存款	96,796,063.90	71,521,785.69

定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	812.24	829.29
小计	96,796,876.14	71,522,614.98
减：减值准备	-	-
合计	96,796,876.14	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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	13,695,356.99	23,279,289.81
1—2 年	-	-
小计	13,695,356.99	23,279,289.81
减：坏账准备	-	-
合计	13,695,356.99	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	3,165,698.94	23.12	-	3,165,698.94
租户 2	2,296,715.55	16.77	-	2,296,715.55
租户 3	1,491,108.38	10.89	-	1,491,108.38
租户 4	1,147,005.78	8.38	-	1,147,005.78
租户 5	1,097,937.61	8.02	-	1,097,937.61
合计	9,198,466.26	67.16	-	9,198,466.26

11.5.7.3 投资性房地产

11.5.7.3.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地 使用权	土地使用权	在建投资 性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,376,000,000.00	-	-	1,376,000,000.00
2. 本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-

存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	1,376,000,000.00	-	-	1,376,000,000.00
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	7,969,397.88	-	-	7,969,397.88
2. 本期增加金额	30,300,314.86	-	-	30,300,314.86
本期计提	30,300,314.86	-	-	30,300,314.86
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	38,269,712.74	-	-	38,269,712.74
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	1,337,730,287.26	-	-	1,337,730,287.26
2. 期初账面价值	1,368,030,602.12	-	-	1,368,030,602.12

11.5.7.4 商誉

11.5.7.4.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增	本期减	期末余额

		加	少	
		金	金	
		额	额	
		企	处	
		业	置	
		合		
		并		
		形		
		成		
商誉	270,977,668.40	-	-	270,977,668.40
合计	270,977,668.40	-	-	270,977,668.40

11.5.7.4.2 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 2023 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。

11.5.7.4.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本集团在进行减值测试时，经比较资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额。相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额，参考本基金于 2023 年度最后一个交易日的收盘价确定。

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	806,615.74	-	284,064.91	-	522,550.83
合计	806,615.74	-	284,064.91	-	522,550.83

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 2023 年 12 月 31 日		上年度末 2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差 异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差 异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-	-	-

内部交易未实现利润	-	-	-	-
可抵扣亏损	23,274,442.40	5,818,610.60	63,871,721.92	15,967,930.48
合计	23,274,442.40	5,818,610.60	63,871,721.92	15,967,930.48

11.5.7.6.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日		上年度末 2022 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	-	-
投资性房地产账面价值与计税基础的差异	693,039,567.40	173,259,891.85	723,339,882.25	180,834,970.56
收入按照直线法核算	20,661,575.80	5,165,393.96	20,291,003.02	5,072,750.76
合计	713,701,143.20	178,425,285.81	743,630,885.27	185,907,721.32

11.5.7.6.3 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	5,818,610.60	-	15,967,930.48	-
递延所得税负债	5,818,610.60	172,606,675.21	15,967,930.48	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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预付账款	8,341,246.02	6,981,233.59
其他应收款	5,516,184.01	7,359,982.85
待抵扣进项税	624,241.29	4,284,689.81
预缴企业所得税	-	193,306.46
其他	-	388,493.39
合计	14,481,671.32	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

账龄	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	8,341,246.02	6,861,233.59
1-2 年	-	120,000.00
合计	8,341,246.02	6,981,233.59

11.5.7.7.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
供电局-昆山	3,623,883.61	43.45	-	预付电费
供电局-无锡	2,516,144.53	30.17	-	预付电费
供电局-上海	1,539,398.78	18.46	-	预付电费
供电局-常州	606,621.09	7.27	-	预付电费
自来水公司-上海	42,018.10	0.50	-	预付水费
合计	8,328,066.11	99.84		

11.5.7.7.3 其他应收款

11.5.7.7.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
1 年以内	5,516,184.01	7,359,982.85
1-2 年	-	-
小计	5,516,184.01	7,359,982.85
减：坏账准备	-	-
合计	5,516,184.01	7,359,982.85

注：于 2023 年 12 月 31 日，本集团持有的其他应收款均处于第一阶段(2022 年 12 月 31 日：同)。

11.5.7.7.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
应收租户水电费	5,516,184.01	7,359,982.85
小计	5,516,184.01	7,359,982.85
减：坏账准备	-	-
合计	5,516,184.01	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

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	2,018,874.01	36.60	-	2,018,874.01
租户 2	764,729.14	13.86	-	764,729.14
租户 3	702,543.13	12.74	-	702,543.13
租户 4	641,250.24	11.62	-	641,250.24
租户 5	265,479.42	4.81	-	265,479.42
合计	4,392,875.94	79.64	-	4,392,875.94

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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
应付运营管理费	1,610,652.22	907,411.26
应付物管费	89,788.88	-
应付工程款	-	97,151.86
合计	1,700,441.10	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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
增值税	2,903,833.35	2,316,539.39
消费税	-	-
企业所得税	86,303.59	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	188,492.13	47,419.49
教育费附加	135,741.16	34,806.42
房产税	2,597,996.89	961,361.96
土地使用税	320,208.60	320,208.59
土地增值税	-	-
印花税	4,199.04	43,932.22
其他	-	-
合计	6,236,774.76	3,724,268.07

11.5.7.10 合同负债

11.5.7.10.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
物业管理费	944,378.52	640,523.82
合计	944,378.52	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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
其他应付款	35,749,026.20	32,367,902.28
预收账款	4,407,707.75	9,225,072.83
其他	56,662.70	38,431.43
合计	40,213,396.65	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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
预收租金	4,407,707.75	9,225,072.83
合计	4,407,707.75	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 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	32,982,034.44	31,280,431.17
中介机构费	770,000.00	884,205.40
应付项目工程款	1,237,626.59	-
应付关联方电费	711,649.02	-
其他	47,716.15	203,265.71
合计	35,749,026.20	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

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
东久(无锡)智造园项目各承租人	11,018,670.39	押金保证金
东久(昆山)智造园项目各承租人	9,605,414.00	押金保证金

东久(金山)智造园项目各承租人	7,198,893.95	押金保证金
东久(常州)智造园项目各承租人	1,645,018.39	押金保证金
合计	29,467,996.73	-

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
上年度末	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

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
上年度末	18,378,988.24	-	18,378,988.24
本期利润	42,203,446.90	-	42,203,446.90
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	-69,390,005.34	-	-69,390,005.34
本期末	-8,807,570.20	-	-8,807,570.20

11.5.7.15 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日					上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日				
	上海华 靳	昆山华 普瑞	无锡奥 迈特	常州麦 里奇	合计	上海华 靳	昆山华 普瑞	无锡奥 迈特	常州麦 里奇	合计
营	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

业 收 入										
租 赁 及 物 业 收 入	34,287,185.87	30,294,336.68	31,828,589.22	10,890,222.26	107,300,334.03	9,036,754.72	8,034,522.42	8,276,970.84	2,156,534.77	27,504,782.75
合 计	34,287,185.87	30,294,336.68	31,828,589.22	10,890,222.26	107,300,334.03	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	13,849,293.53	12,436,419.08	12,543,140.32	4,087,484.04	42,916,336.97	3,331,705.29	3,016,488.61	3,181,571.70	1,012,377.40	10,542,143.00
合 计	13,849,293.53	12,436,419.08	12,543,140.32	4,087,484.04	42,916,336.97	3,331,705.29	3,016,488.61	3,181,571.70	1,012,377.40	10,542,143.00

11.5.7.16 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日
进项税加计抵减	956,152.80	-
合计	956,152.80	-

11.5.7.17 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日

增值税	2,557,615.44	582,255.48
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	290,450.44	65,255.44
教育费附加	229,821.30	51,976.43
房产税	12,433,501.60	2,636,891.98
土地使用税	1,280,834.37	334,440.05
土地增值税	-	-
印花税	134,197.27	559,246.44
其他	-	-
合计	16,926,420.42	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不可抵扣的进项税。

11.5.7.18 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日（基金合同生效日） 至 2022 年 12 月 31 日
专业服务费	535,583.54	1,443,377.05
合计	535,583.54	1,443,377.05

11.5.7.19 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日（基金合同生效日） 至 2022 年 12 月 31 日
银行手续费	3,572.15	3,999.57
其他	-	-
合计	3,572.15	3,999.57

11.5.7.20 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日（基金合同生效日） 至 2022 年 12 月 31 日
信息披露费	120,000.00	75,000.00
审计费	90,000.00	-
其他	400.00	4,000.00

初始登记费	-	91,050.00
合计	210,400.00	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 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日（基金合同生效日） 至 2022 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-125,063.21	273,181.66
递延所得税费用	2,666,884.37	-1,483,913.68
合计	2,541,821.16	-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 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日
利润总额	44,745,268.06
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,541,821.16
子公司适用不同税率的影响	-
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	-
合计	2,541,821.16

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 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 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	3,200,523.71	742,930.71
收到经营性往来款	131,693.27	31,350.49
合计	3,332,216.98	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 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日（基金合同生效日） 至 2022 年 12 月 31 日
信息披露费	75,000.00	-
管理人报酬	960,379.00	-
托管费	83,511.89	-
保险费	64,198.30	-
支付的保证金、押金、意向金	1,559,302.95	-
支付经营性往来款	320,481.52	93,436.79
支付银行手续费	4,658.00	4,773.91
中介机构费	732,720.00	-
项目工程款	96,575.00	-
其他	62,559.86	-
支付咨询管理费	-	22,755,000.00
合计	3,959,386.52	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 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 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	42,203,446.90	18,378,988.24
加：信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	21,494.45	5,325.32
投资性房地产折旧	30,300,314.86	7,969,397.88
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	284,064.91	76,482.60
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）	2,666,884.38	-1,888,374.65
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）	14,309,984.66	-12,931.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,878,093.39	-11,694,570.50
利息支出	-	79,550.56
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	94,664,283.55	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	96,796,063.90	71,521,785.69
减：现金的期初余额	71,521,785.69	-
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	25,274,278.21	71,521,785.69

11.5.7.23.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日（基金合同生效日） 至 2022 年 12 月 31 日
一、现金	96,796,063.90	71,521,785.69
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	96,796,063.90	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	96,796,063.90	71,521,785.69
其中：基金或集团内子公司使用受限 的现金及现金等价物	-	-

11.5.8 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	100.00	-	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	-	100.00	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	-	100.00	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	-	100.00	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	-	100.00	非同一控制下企业合并

11.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.9.1 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。

11.5.9.2 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。

11.5.9.3 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。

11.5.10 关联方关系

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

本报告期内本公司不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。

11.5.10.2 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
东久（上海）投资管理咨询有限公司（以下简称“东久上海”）	持有本基金 10%以上基金份额的法人、运营管理机构
国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）	基金管理人控股股东、资产支持证券管理人控股股东
中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）	基金托管人
上海国泰君安证券资产管理有限公司（以下简称“国泰君安资管”）	基金管理人、资产支持证券管理人
上海东久磐易物业管理有限公司（以下简称“东久磐易物业”）	运营管理机构的控股子公司
苏州宜锦光伏新能源有限公司（以下简称“宜锦光伏”）	受运营管理机构最终控制人控制的公司

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款及定价规则订立。

11.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.11.1 关联采购与销售情况

11.5.11.1.1 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 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 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	6,107,553.19	1,563,390.43
东久(上海)投资管理咨询有限公司	运营管理费	4,570,088.97	856,048.36
苏州宜锦光伏新能源有限公司	电费	2,887,789.60	-
合计	—	13,565,431.76	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）为 115,889,873.03 元（2022 年 9 月 23 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日：25,926,035.97 元），

按其 3.5%的比例计提对应期间的基础运营管理费，基础运营管理费金额 3,913,915.29 元(2022 年 9 月 23 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日：856,048.36 元)。绩效运营管理费根据资产运营收入回收期对应物业资产实现的 EBITDA 超过该资产运营收入回收期对应物业资产的 EBITDA 比较基准的金额，按 15%比例计提对应的绩效运营管理费，2023 年绩效运营管理费金额 656,173.68 元(2022 年 9 月 23 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日：0.00 元)。

11.5.11.2 关联租赁情况

11.5.11.2.1 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
苏州宜锦光伏新能源有限公司	租金收入	344,942.67	-
合计	—	344,942.67	-

11.5.11.3 关联方报酬

11.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 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	3,525,903.95	960,379.00
其中：固定管理费	3,525,903.95	960,379.00
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	789.71	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。

11.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2022 年 09 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	306,600.87	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。

11.5.11.4 各关联方投资本基金的情况

11.5.11.4.1 报告期内基金管理人运用自有资金投资本基金的情况

本报告期内基金管理人未持有本基金份额且无份额变动情况。

11.5.11.4.2 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 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间 因 拆 分 变 动 份 额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
国泰君安证券股份有	9,453,064.00	1.89%	113,526,764.00	-	111,373,892.00	11,605,936.00	2.32%

限公司							
东久 (上海) 投资管理 咨询有限 公司	100,000,000.0 0	20.00 %	-	-	-	100,000,000.0 0	20.00 %
合计	109,453,064.0 0	21.89 %	113,526,764.0 0	-	111,373,892.0 0	111,605,936.0 0	22.32 %
上年度可比期间 2022 年 09 月 23 日 (基金合同生效日) 至 2022 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间 因拆 分变 动份 额	减: 期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
国泰君安 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%
东久	100,000,000.0 0	20%	-	-	-	100,000,000.0 0	20.00 %

(上海)投资管理咨询有限公司							
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。

11.5.11.5 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 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2022 年 09 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	期末余额	当期利息收入
中国银行	96,796,876.14	1,085,048.59	66,365,461.24	7,320,570.62
合计	96,796,876.14	1,085,048.59	66,365,461.24	7,320,570.62

11.5.11.6 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.11.7 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期及上年度可比期间无须做说明的其他关联方交易事项。

11.5.12 关联方应收应付款项

11.5.12.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
基金管理费	上海国君资管	3,525,903.95	960,379.00
基金托管费	中国银行	306,600.87	83,511.89

运营管理费	东久(上海)投资管理咨询有限公司	1,610,652.22	907,411.26
电费	苏州宜锦光伏新能源有限公司	711,649.02	-
物管费	上海东久磐易物业管理有限公司	89,788.88	-
合计	—	6,244,594.94	1,951,302.15

11.5.13 收益分配情况

11.5.13.1 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	2023-04-17	2023-04-17	0.5174	25,870,002.19	99.99	注1
2	2023-12-18	2023-12-18	0.8704	43,520,003.15	54.00	注2
合计				69,390,005.34	-	-

注：1、本基金 2022 年度的累计可供分配金额为人民币 25,873,564.25 元，此次分红为归属于 2022 年度第一次分红，本次分红比例为 99.99%，场外除息日为 2023 年 4 月 17 日，场内除息日为 2023 年 4 月 18 日。

2、本基金 2023 年度的累计可供分配金额为人民币 80,591,425.90 元，此次分红为归属于 2023 年度第一次分红，本次分红比例为 54.00%，场外除息日为 2023 年 12 月 18 日，场内除息日为 2023 年 12 月 19 日。

11.5.13.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.14 金融工具风险及管理

11.5.14.1 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 2023 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(2022 年 12 月 31 日：无)。

11.5.14.2 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。

11.5.14.3 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 2023 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(2022 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 2023 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(2022 年 12 月 31 日：无)。

11.5.15 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深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“评估机构”)对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2023 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 1,390,000,000.00 元(2022 年 12 月 31 日：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评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.16 个别财务报表重要项目的说明

11.5.16.1 货币资金

11.5.16.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	5,875,877.36	6,624,898.72
其他货币资金	-	-
小计	5,875,877.36	6,624,898.72
减：减值准备	-	-
合计	5,875,877.36	6,624,898.72

11.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 12 月 31 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
活期存款	5,875,249.04	6,624,190.32
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	628.32	708.40
小计	5,875,877.36	6,624,898.72
减：减值准备	-	-
合计	5,875,877.36	6,624,898.72

11.5.16.2 长期股权投资

11.5.16.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2023 年 12 月 31 日			上年度末 2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,517,500,000.00	-	1,517,500,000.00	1,517,500,000.00	-	1,517,500,000.00
合计	1,517,500,000.00	-	1,517,500,000.00	1,517,500,000.00	-	1,517,500,000.00

11.5.16.2.2 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	-	-
合计	1,517,500,000.00	-	-	1,517,500,000.00	-	-

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”或“评估机构”)，是本基金成立、发行阶段及 2022 年聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。戴德梁行已参与多单国内基础设施公募 REITs 试点工作，已积累丰富的公募 REITs 估值经验。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。同时，管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2023 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》等所载的规定，选用收益法(现金流折现法)评估估价对象的市场价值。

基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对本基金截至 2023 年 12 月 31 日持有的基础设施资产出具的编号为粤戴德梁行评报字（2024/BJ/F1）第 016 号《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持有的全部基础设施项目的市场价值 2023 年度评估报告》，本基金持有的全部基础设施项目均为产业园项目，总建筑面积为 283,933.85 平方米的房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2023 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,390,000,000 元（大写人民币壹拾叁亿玖仟万元整）。评估报告摘要如下：

评估委托方：上海国泰君安证券资产管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2023 年年度报告使用。

价值时点：2023 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司持有的位于中国上海市金山区亭林镇金舸路 288 号「东久（金山）智造园」产业园项目，产证证载建筑面积共计为 85,573.79 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 452,000,000 元，折合单价 5,282 元/平方米。

项目二：项目公司持有的位于中国江苏省苏州市昆山市玉山镇南淞路 111 号「东久（昆山）智造园」产业园项目，产证证载建筑面积 78,672.67 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 415,000,000 元，折合单价 5,275 元/平方米。

项目三：项目公司持有的位于中国江苏省无锡市新吴区飞凤路 5 号「东久（无锡）智造园」产业园项目，产证证载建筑面积共计为 83,609.97 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 417,000,000 元，折合单价 4,987 元/平方米。

项目四：项目公司持有的位于中国江苏省常州市黄河西路 585 号「东久（常州）智造园」产业园项目，产证证载建筑面积共计为 36,077.42 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 106,000,000 元，折合单价 2,938 元/平方米。

12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2023 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 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 (%)
18,999	26,317.17	472,891,400.00	94.58	27,108,600.00	5.42
上年度末 2022 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 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 (%)
28,330	17,649.14	476,771,344.00	95.35	23,228,656.00	4.65

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2023 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	申万宏源证券有限公司	20,755,149.00	4.15
2	国寿投资保险资产管理 有限公司—自有资金	17,500,000.00	3.50
3	大家投资控股有限责任 公司	17,500,000.00	3.50
4	北京容光私募基金管理 合伙企业 (有限合伙) —容光仁泰私募证券投 资基金	16,692,082.00	3.34
5	泰康人寿保险有限责任 公司—分红—团体分红 —019L—FH001 沪	14,789,747.00	2.96
6	中国国际金融股份有限 公司	13,094,105.00	2.62
7	中国人寿资管—工商银 行—国寿资产—工银理 财鼎瑞 2204 保险资产 管理产品	13,090,710.00	2.62
8	长江财富资管—王红梅 —长江财富—稳健增长 15 号单一资产管理计 划	11,250,000.00	2.25

9	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	11,078,095.00	2.22
10	中铁信托有限责任公司—中铁信托—锦信 41 号集合资金信托计划	10,188,511.00	2.04
合计		145,938,399.00	29.19
上年度末 2022 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	中国国际金融股份有限公司	13,602,240	2.72
2	中信证券股份有限公司	13,008,937	2.60
3	申万宏源证券有限公司	12,907,889	2.58
4	德邦证券资管—横琴人寿保险有限公司—德邦资管恒灿 1 号单一资产管理计划	7,606,926	1.52
5	招商财富资管—光大银行—招商财富—鑫彩 2 号集合资产管理计划	7,232,034	1.45
6	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	6,877,495	1.38
7	中信证券—光大银行—中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	6,851,964	1.37
8	鑫沅资管—南京银行—鑫沅资产金梅花 631 号集合资产管理计划	4,611,966	0.92
9	德邦证券资管—中国国际金融股份有限公司—德邦资管永烁 1 号单一资产管理计划	3,747,761	0.75
10	中国银河证券股份有限公司	3,345,133	0.67
合计		79,792,345	15.96

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2023 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	东久（上海）投资管理咨询有限公司	100,000,000.00	20.00
合计		100,000,000.00	20.00
上年度末 2022 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	东久（上海）投资管理咨询有限公司	100,000,000.00	20.00
2	国寿投资保险资产管理有限公司—自有资金	17,500,000.00	3.50
3	大家投资控股有限责任公司	17,500,000.00	3.50
4	中国人寿资管—工商银行—国寿资产—工银理财鼎瑞 2204 保险资产管理产品	15,000,000.00	3.00
5	泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	13,940,000.00	2.79
6	长江财富资管—王红梅—长江财富—稳健增长 15 号单一资产管理计划	11,250,000.00	2.25
7	友邦人寿保险有限公司—传统	10,500,000.00	2.10
8	申万宏源投资管理（亚洲）有限公司—首欧中国公募 REITs 投资基金	10,000,000.00	2.00
9	国泰君安证券股份有限公司	8,250,000.00	1.65
10	上海国际集团资产管理有限公司	7,500,000.00	1.50
合计		211,440,000.00	42.29

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	份额级别	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本基金	国泰君安东久新经济 REIT	14,373.00	0.0029

	合计	14,373.00	0.0029
--	----	-----------	--------

§ 14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2022 年 09 月 23 日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
本报告期基金总申购份额	-
本报告期其他份额变动情况	-
本报告期末基金份额总额	500,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 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。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门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：

2023 年 4 月 8 日，本基金管理人发布了《上海国泰君安证券资产管理有限公司关于完成公司法定代表人变更登记的公告》，公司法定代表人变更为陶耿先生，相关工商变更手续已于 2023 年 4 月 6 日在上海市场监督管理局办理完毕。

2、本报告期内无涉及本基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动。

15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期内无涉及本基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼事项。

15.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额

无。

15.5 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内基金管理人没有改聘为其审计的会计师事务所。本基金本年度支付给审计机构普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为 45 万元人民币。其为本基金提供审计服务的连续

年限为自 2022 年 09 月 23 日（基金合同生效日）至本报告期末。

15.6 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，该评估机构已在本基金的成立阶段为本基金提供了评估服务，报告期内无改聘情况。报告期内本基金评估费为 200,000 元。

15.7 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

15.7.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本基金本报告期无涉及管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况。

15.7.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本基金本报告期无涉及托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况。

15.8 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年第四季度报告	证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-01-20
2	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2022 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	2023-01-20
3	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年年度报告	证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-03-31
4	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度评估报告	公司官网、交易所	2023-03-31
5	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度审计报告	公司官网、交易所	2023-03-31
6	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2022 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	2023-03-31
7	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于完成公司法定代表人变更登记的公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网	2023-04-08
8	国泰君安东久新经济产业园封	上海证券报、证监会指定网站、	2023-04-13

	闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	公司官网、交易所	
9	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2023 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	2023-04-22
10	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 2023 年第 1 季度报告	证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-04-23
11	关于召开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 2023 年一季度业绩说明会的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-04-28
12	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 2023 年中期主要运营数据公告	证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-07-03
13	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年中期主要运营数据公告	证券时报	2023-07-04
14	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2023 年 2 季度报告提示性公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2023-07-21
15	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 2023 年第二季度报告	证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-07-21
16	关于召开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 2023 年二季度业绩说明会的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-08-04
17	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于运用公司自有资金投资旗下公募基金的公告	证监会指定网站、公司官网	2023-08-21
18	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于运用公司自有资金投资旗下公募基金的公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2023-08-22
19	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2023 年中期报告提示性公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2023-08-31
20	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年中期报告	证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-08-31
21	关于召开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 2023 年中期业绩说明会的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-09-15

22	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-09-21
23	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-09-22
24	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）（2023 年第 1 号）	证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-09-22
25	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-10-09
26	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	证券时报	2023-10-10
27	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-10-10
28	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-10-16
29	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 2023 年三季度主要运营数据公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-10-17
30	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 2023 年第 3 季度报告	证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-10-21
31	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2023 年第 3 季度报告提示性公告	证券时报	2023-10-21
32	关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-10-31

	金召开 2023 年三季度业绩说明会的公告		
33	关于举办国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年三季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-11-24
34	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所	2023-12-14

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

- 1、关于准予国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复；
- 2、《国泰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》；
- 3、《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4、《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 5、法律意见书；
- 6、管理人业务资格批件、营业执照；
- 7、托管人业务资格批件、营业执照；
- 8、中国证监会要求的其他文件。

17.2 存放地点

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

17.3 查阅方式

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

上海国泰君安证券资产管理有限公司

2024 年 03 月 29 日