

国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

2024 年年度报告

2024 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:2025 年 03 月 31 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同规定，于2025年03月21日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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2024年01月01日起至2024年12月31日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录.....1

1.1 重要提示.....1

1.2 目录.....2

§ 2 基金简介7

2.1 基金产品基本情况7

2.2 资产项目基本情况说明.....8

2.3 基金管理人和运营管理机构8

2.4 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人9

2.5 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构.....9

2.6 信息披露方式9

§ 3 主要财务指标和基金运作情况.....10

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.....11

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明12

3.5 报告期内资本性支出使用情况.....13

3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况.....13

3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况13

3.8 报告期内发生的关联交易13

3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况.....14

3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况.....14

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	14
3.12 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	14
§ 4 资产项目基本情况	14
4.1 报告期内资产项目的运营情况	14
4.2 资产项目所属行业情况	18
4.3 重要资产项目运营相关财务信息	20
4.4 资产项目公司经营现金流	24
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	25
4.6 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况	25
4.7 资产项目相关保险的情况	25
4.8 资产项目回顾总结和未来展望的说明	25
4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	27
4.10 其他需要说明的情况	27
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	27
5.1 报告期末基金的资产组合情况	27
5.2 投资组合报告附注	28
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	28
§ 6 回收资金使用情况	28
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	28
6.2 报告期末净回收资金使用情况	29
6.3 剩余净回收资金后续使用计划	29
6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况	29

§ 7 管理人报告	29
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	29
7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	32
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	34
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	35
§ 8 运营管理机构报告	36
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	36
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	36
§ 9 其他业务参与人履职报告	37
9.1 原始权益人报告	37
9.2 托管人报告	39
9.3 资产支持证券管理人报告	40
9.4 其他专业机构报告	40
§ 10 审计报告	41
10.1 审计报告基本信息	41
10.2 审计报告的基本内容	41
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	43
§ 11 年度财务报告	44
11.1 资产负债表	44
11.2 利润表	49
11.3 现金流量表	52
11.4 所有者权益变动表	56

11.5 报表附注	62
§ 12 评估报告	96
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	96
12.2 评估报告摘要	97
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	97
12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	97
12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况	98
12.6 报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	98
12.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	98
§ 13 基金份额持有人信息	98
13.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构	98
13.2 基金前十名流通份额持有人	98
13.3 基金前十名非流通份额持有人	100
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	101
§ 14 基金份额变动情况	101
§ 15 重大事件揭示	101
15.1 基金份额持有人大会决议	101
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	101
15.3 为基金进行审计的会计师事务所情况	102
15.4 为基金出具评估报告的评估机构情况	102
15.5 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与者涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	102

15.6 其他重大事件	102
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	105
§ 17 备查文件目录	106
17.1 备查文件目录	106
17.2 存放地点.....	106
17.3 查阅方式.....	106

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	国泰君安临港创新产业园 REIT
场内简称	临港 REIT
基金主代码	508021
交易代码	508021
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 09 月 22 日
基金管理人	上海国泰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	200,000,000.00 份
基金合同存续期	基金合同生效后 43 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2022 年 10 月 13 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基础设施资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
投资策略	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；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。
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
运营管理机构	上海临港奉贤经济发展有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：临港奉贤智造园一期

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

资产项目名称：临港奉贤智造园三期

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

2.3 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		上海国泰君安证券资产管理有限公司	上海临港奉贤经济发展有限公司
信息披露事务负责人	姓名	吕巍	潘笑悦
	职务	上海国泰君安证券资产管理有限公司合规总监、督察长、首席风险官	上海临港奉贤经济发展有限公司副总经理
	联系方式	021-38676022	021-38298300
注册地址		上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区新杨公路 1800 弄
办公地址		上海市静安区新闸路 669 号博华	上海市奉贤区正博路 777 号蓝湾科技创新中心 1 号楼

	广场 22-23 层及 25 层	
邮政编码	200120	201413
法定代表人	陶耿	邹林昆

2.4 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人	原始权益人	
名称	中国银行股份有限公司	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上海市分行	上海临港奉贤经济发展有限公司	上海临港华平经济发展有限公司
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室	中山东一路 23 号	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区新杨公路 1800 弄	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区新杨公路 1800 弄 1 幢 252 室
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	上海市静安区新闸路 669 号博华广场 22-23 层及 25 层	银城中路 200 号	上海市奉贤区正博路 777 号蓝湾科技创新中心 1 号楼	上海市静安区静安嘉里中心
邮政编码	100818	200120	200120	201413	201413
法定代表人	葛海蛟	陶耿	王晓	邹林昆	林莹

2.5 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	北京市朝阳区建国路 91 号金地中心 A 座 507 室

2.6 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
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	上海市静安区新闻路 669 号博华广场

	22-23 层及 25 层
--	---------------

§ 3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2024 年	2023 年	2022 年 09 月 22 日 (基金合同生效日) - 2022 年 12 月 31 日
本期收入	45,471,169.91	49,193,710.04	21,291,169.11
本期净利润	22,319,454.11	24,797,782.34	12,268,611.07
本期经营活动产生的 现金流量净额	31,861,504.27	33,501,384.64	17,973,984.34
本期现金流分派率	3.89%	4.35%	1.30%
年化现金流分派率	3.89%	4.35%	4.68%
期末数据和指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
期末基金总资产	940,601,015.19	963,867,629.99	957,885,686.89
期末基金净资产	830,533,842.96	847,622,389.66	836,268,611.07
期末基金总资产与净 资产的比例 (%)	113.25	113.71	114.54

注：1、本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

2、本期现金流分派率=报告期内实现可供分配金额/报告期末本基金市值；年化现金流分派率=截至报告期末累计实现可供分配金额年化金额/报告期末本基金市值。报告期末本基金市值为 8.60 亿元，2022 年末本基金市值为 10.38 亿元，2023 年末本基金市值为 9.07 亿元。2022 年和 2023 年的本期现金流分派率已根据本年计算口径进行调整，2022 年和 2023 年年报已披露的现金流分派率=报告期内实现可供分配金额/报告期末基础设施估值。按往年年报已披露方法计算得出的 2023 年及 2022 年当期现金流分派率分别为 5.32%、1.82%，其中 2022 年现金流分派率较低，系所对应期间自基金合同生效日 2022 年 9 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日，不满一年。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年	2023 年	2022 年 09 月 22 日 (基金合同生效日) - 2022 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	4.1527	4.2381	4.1813

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	33,431,132.02	0.1672	-
2023 年	39,409,879.08	0.1970	-
2022 年	13,445,202.61	0.0672	-

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	39,408,000.81	0.19704	2023 年度第一次分红 (收益分配基准日 2023 年 12 月 31 日)
2023 年	13,444,003.75	0.06722	2022 年度第一次分红 (收益分配基准日 2022 年 12 月 31 日)
2022 年	-	-	-

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	22,319,454.11	-
本期折旧和摊销	17,349,066.80	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-5,020,767.58	-
本期息税折旧及摊销前利润	34,647,753.33	-
调增项		
1. 期初现金余额	56,579,911.53	-
调减项		
1. 本期支付 2023 年可供分配金额	-39,408,000.81	-

2. 应收和应付项目的变动	-2,786,249.06	-
3. 期末负债余额	-14,512,731.93	注 1
4. 未来合理的相关支出预留	-1,089,551.04	注 2
本期可供分配金额	33,431,132.02	-

注：1、期末负债余额 = 期末负债合计 - 递延所得税负债。本基金于 2024 年度支付上一年末的期末负债金额 6,032,825.75 元（包括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、专业服务费、应交税费及应付维修款项等）。

2、本期“未来合理的相关支出预留”包括预留的维修改造支出及运营费用。本基金于 2024 年度使用上一年末的未来合理相关支出预留金额 410,448.96 元。

3、截至 2024 年 12 月 31 日，本基金期末现金余额为 49,033,414.99 元，包括期末负债余额、未来合理的相关支出预留合计 15,602,282.97 元及拟分配资金 33,431,132.02 元。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

报告期内可供分配金额较上年同期下降超过 10%，主要原因为报告期内平均出租率较上年同期降低，同时部分租户由于所属行业市场承压，申请一定的合同租金优惠，报告期内合同租金减少；此外，本期基础设施项目租金收缴率较上年同期降低，实收租金减少。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

1、基金管理人及资产支持证券管理人（上海国泰君安证券资产管理有限公司）：本基金的基金管理费为固定管理费，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（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）。

本报告期内计提管理费 1,943,253.14 元，截至报告期末尚未支付。报告期内支付 2023 年度基金管理费 1,919,995.66 元。

2、基金托管人（中国银行股份有限公司）：基金托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（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）。

本报告期内计提托管费 168,978.28 元，截至报告期末尚未支付。报告期内支付 2023 年度基金托管费 166,956.69 元。

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

本报告期内计提 2024 年基础运营管理费 1,634,280.53 元，截至报告期末支付 1,309,646.40 元；本报告期内支付外部管理机构 2023 年基础运营管理费 520,701.57 元；计提并支付 2023 年绩效运营管理费 245,162.71 元。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据本基金相关协议约定，基金管理人运营管理机构的工作进行监督及考核，并建立了本基金的奖惩激励约束机制。基金管理人每年会根据全部物业资产实现的经营收益与目标收益的情况，对运营管理机构进行绩效考核，并计算绩效运营管理费。

本基金运营管理协议约定，绩效运营管理费根据资产运营收入回收期对应物业资产实现的 EBITDA 超过该资产运营收入回收期对应物业资产的 EBITDA 比较基准的金额，按 15%的比例计算对应的绩效运营管理费。

基于基础设施项目 2024 年的经营业绩数据测算，运营管理机构无 2024 年度的绩效运营管理费，亦无惩罚的情况。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

无。

3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

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

详见“11.5.10 关联方关系”和“11.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

本报告期内，新增计提应收账款相关的预期信用减值损失金额共 16,772.17 元。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本基金发布了原始权益人控股关联方进一步增持基金份额计划的公告，根据前述公告：自 2024 年 7 月 1 日起，不晚于 2026 年 6 月 30 日前（含法律、法规及上海证券交易所业务规则等有关规定不准增持的期间），本基金原始权益人控股关联方在遵守中国证监会和上海证券交易所的相关规定前提下，将通过二级市场买入或交易所认可的其他方式增持本基金份额，累计增持金额合计不超过 30,000 万元，且累计持有份额比例不超过 50%。相关增持的基金份额在增持计划实施期间及增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗、协议转让或竞价交易等方式进行减持。

报告期内，相关业务参与人履行了上述承诺。截至本报告期末，本基金原始权益人控股关联方累计确认增持本基金份额共计 9,518,221.00 份，占本基金已发行份额总数的 4.76%，未发生减持行为。

除上述事项外，报告期内，本基金业务参与人未新增基础设施基金相关承诺，不存在前期承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护基础设施基金利益或者变更承诺的情形。

§ 4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划 100%持有的基础设施项目由 2 个产业园组成，项目位于上海市奉贤区。其中，临港奉贤智造园一期于 2013 年 11 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 11.2 年，临港奉贤智造园三期于 2017 年 6 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 7.6 年。报告期内周边新增竞争性项目为临港智造园十一期，该项目于 2024 年 6 月投产，宗地面积 9.8 万平方米，建筑面积

19.9 万平方米，提供多栋标准厂房及配套宿舍，适合各类科技创新、生物医药及智能制造企业入驻，预计不会对基金份额持有人权益产生重大不利影响。报告期内，未发生重大变化和经营策略调整。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明 及计算方式	指标单位	本期（2024 年 01 月 01 日 -2024 年 12 月 31 日）/报 告期末（2024 年 12 月 31 日）	上年同期 （2023 年 01 月 01 日-2023 年 12 月 31 日）/上年末 （2023 年 12 月 31 日）	同比 （%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	111,943.56	111,943.56	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	105,631.79	109,289.46	-3.35
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	94.36	97.63	-3.27
4	报告期内租金单价水平	所属本报告期的合同应收租金/报告期内平均出租面积，含税	元/平方米/天	1.28	1.21	5.79
5	报告期末剩余租期	截至报告期末所有在租租约使用面积进行加权计算的平均剩余租期	天	1,347.06	1,543.85	-12.75
6	报告期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	98.30	99.90	-1.60

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：上海临樟经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明 及计算方式	指标单位	本期（2024 年 01 月 01 日 -2024 年 12	上年同期 （2023 年 01 月 01 日-2023	同比 （%）
----	------	-----------------	------	--------------------------------------	-----------------------------------	-----------

				月 31 日) / 报告 期末 (2024 年 12 月 31 日)	年 12 月 31 日) / 上年末 (2023 年 12 月 31 日)	
1	报告期末可 供出租面积	报告期末可供 出租面积	平方米	39,816.86	39,816.86	0.00
2	报告期末实际 出租面积	报告期末实际 出租面积	平方米	39,816.86	39,816.86	0.00
3	报告期末出租 率	报告期末实际 出租面积/报告 期末可供出租 面积	%	100.00	100.00	0.00
4	报告期内租金 单价水平	所属本报告期 的合同应收租金/报告期内 平均出租面积, 含税	元/平方米/ 天	1.25	1.19	5.04
5	报告期末剩余 租期	截至报告期末 所有在租租约 使用面积进行 加权计算的平 均剩余租期	天	997.54	1,363.54	- 26.84
6	报告期末租金 收缴率	所属本报告期 的合同实收租金/所属本报 告期的合同应 收租金	%	100.00	100.00	0.00

资产项目名称：上海临平经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明 及计算方式	指标单位	本期 (2024 年 01 月 01 日 -2024 年 12 月 31 日) / 报 告期末 (2024 年 12 月 31 日)	上年同期 (2023 年 01 月 01 日-2023 年 12 月 31 日) / 上年末 (2023 年 12 月 31 日)	同比 (%)
1	报告期末可 供出租面积	报告期末可供 出租面积	平方米	72,126.70	72,126.70	0.00
2	报告期末实际 出租面积	报告期末实际 出租面积	平方米	65,814.93	69,472.60	-5.26
3	报告期末出租 率	报告期末实际 出租面积/报告 期末可供出租 面积	%	91.25	96.32	-5.07

	租率	出租面积/报告期末可供出租面积				
4	报告期内租金单价水平	所属本报告期的合同应收租金/报告期内平均出租面积，含税	元/平方米/天	1.29	1.22	5.74
5	报告期末剩余租期	截至报告期末所有在租租约使用面积进行加权计算的平均剩余租期	天	1,558.52	1,649.00	-5.49
6	报告期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	97.31	99.84	-2.53

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，基础设施项目租户结构相对稳定，租户 20 家，租户主要行业集中在汽车装备、高新材料、精密机械、生物医药及其他，按期末对应行业租户承租面积占总已租赁面积比例计算的行业租户占比分别为 27.37%、22.52%、14.15%、11.93%以及 24.03%。报告期内前五名租户（及其关联方）的租金收入分别约 1,411.42 万元、870.31 万元、562.29 万元、368.02 万元以及 246.68 万元，占报告期内全部租金收入的比例分别为 28.72%、17.71%、11.44%、7.49%以及 5.02%。

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

1、经营风险

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

2、行业风险

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

3、周期性风险

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

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

1、行业基本情况

本基金底层资产为临港奉贤智造园一期和三期项目，属于标准工业厂房行业，聚焦智能制造、高新材料等高端制造业领域。该行业依托国家推动先进制造业高质量发展的重点部署，以产业园区为载体，整合产业链资源，推动技术研发与产业升级。上海临港新片区作为国家级战略区域，定位为“更具国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区”，其产业园区以高附加值制造、研发创新为核心功能，形成了“产城融合”的生态体系。

2、发展阶段

标准工业厂房行业在国内正处于适应产业升级、新兴产业崛起以及产业集群化发展需求的快速发展阶段。随着产业升级和经济结构调整，传统制造业纷纷加大技术改造投入，向智能制造迈进，对生产空间的要求也从以往简单的场地需求，转变为对具备智能化配套设施及高效规划的现代化标准厂房的需求。与此同时，产业集群化发展趋势愈发显著，各地政府为了提升产业竞争力，纷纷加大产业园区的建设力度，引导相关企业向园区集聚，形成上下游产业链协同发展的产业集群。在政策层面，政府高度重视标准工业厂房行业的发展。为了促进工业地产的健康发展，提高土地利用效率，各地政府纷纷出台相关政策，对标准工业厂房的建设标准、分割转让等方面进行规范，保障市场的有序运行。

3、周期性特点

标准工业厂房行业与宏观经济形势以及产业发展周期紧密相连，呈现出较为明显的周期性特点。在宏观经济上行阶段，企业的生产经营活动较为活跃，投资扩张意愿强烈，从而对标准工业厂房的需求大幅上升。此时，标准工业厂房的出租率和租金水平往往会呈现出上升趋势。相反，在宏观经济下行阶段，企业面临市场需求萎缩、资金紧张等诸多困难，往往会采取收缩战略，削减生产规模，减少对厂房的需求。部分企业可能会选择退租或者缩小租赁面积，导致标准工业厂房的空置率上升，出租率下降。同时，为了吸引租户，业主可能不得不降低租金水平，这对标准工业厂房的收益产生较大影响。

除了宏观经济周期的影响，产业发展周期也对标准工业厂房行业有着重要作用。不同产业的发展阶段和周期各不相同，对标准工业厂房的需求也会随之波动。对于一些传统产业，已经进入产业发展的成熟阶段，市场需求相对稳定，对标准工业厂房的需求增长较为缓慢。而对于新兴产业，如人工智能、生物医药等，正处于快速发展阶段，企业数量不断增加，规模迅速扩张，对标准工业厂房的需求呈现出较大增长。但新兴产业也存在技术更新换代快、市场竞争激烈等特点，如果某个新兴产业在发展过程中遇到技术瓶颈或者市场竞争加剧等问题，导致产业发展速度放缓，那么对标准工业厂房的需求也会受到影响。

政策因素也会在一定程度上影响标准工业厂房行业的周期性。政府的产业政策、土地政策、税收政策等对标准工业厂房的建设、运营和市场供需关系有着重要引导作用。政府出台鼓励新兴产业发展的政策，会吸引大量相关企业进入市场，从而带动标准工业厂房的需求增长；而土地政策的收紧或者放宽，会直接影响标准工业厂房的供应量，进而影响市场的供需平衡和价格走势。

4、竞争格局

目前，标准工业厂房市场竞争激烈，参与者主要为国有企业和民营企业。国有企业凭借政府政策支持、优质土地资源及强大融资能力，在大规模项目开发中优势显著，常承担重点产业园区建设任务。民营企业则以灵活机制和快速市场反应见长，能精准定位客户，为小型、初创企业提供小面积、低租金厂房，还可为特殊需求企业定制产品，并通过一站式服务提升租户满意度。企业间竞争集中在价格、品质与服务。有的靠低价策略获市场份额，有的凭优质产品服务实施差异化定价。

本基金底层资产所在的临港新片区，标准工业厂房市场竞争也较为激烈。临港新片区作为国家重点发展的区域，吸引了众多企业入驻，对标准工业厂房的需求较为旺盛。本基金的底层资产位于临港新片区核心区域，地理位置优越，交通便利，周边产业配套完善。同时，项目在建设质量、空间规划以及物业管理等方面都具有较高水平，能够满足不同企业的需求，在市场竞争中具有较强的竞争力。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

本项目底层资产包括临港奉贤智造园一期和三期项目。临港奉贤智造园一期项目坐落于上海市奉贤区正琅路 19 号，临港奉贤智造园三期坐落于中国上海市奉贤区新杨公路 1566 号，底层资产均位于临港新片区范围内，周边以产业园区、物流园区和生产制造企业为主，主要的类似项目有：临港智造园二期、临港智造园六期和临港智造园十一期等。

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

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

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

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

1、国家级发展规划

国家级《“十四五”智能制造发展规划》鼓励传统制造业向高端化、智能化转型，大力扶持战略性新兴产业发展。这使得标准工业厂房的需求结构发生变化。传统制造业企业为实现转型升级，对厂房的智能化改造需求增加，要求厂房具备良好的网络通信基础设施，能承载智能化生产设备的运行。2024 年 7 月，党的二十届三中全会审议通过《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》，文件强调构建优势互补的区域经济布局和国土空间体系。这一规划对标准工业厂房行业的影响深远，引导产业在区域间合理布局，各地依据自身资源禀赋与产业基础，规划建设适配的标准工业厂房，其中对于东部地区，文件提出要健全推动东部地区加快推进现代化的制度和政策体系，推动长三角更好发挥高质量发展动力源作用。国家层面对智能制造、高端装备制造等产业的扶持政策，间接推动了对标准工业厂房的需求增长，有利于临港地区工业厂房的长期发展。

2、上海市产业规划

上海市围绕工业经济发展与用地管理，出台了一系列针对性政策，如《上海市推动制造业高质量发展三年行动计划(2023-2025 年)》《上海市人民政府印发修订后的〈关于本市全面推进土地资源高质量利用的若干意见〉的通知》《上海市人民政府印发〈关于新时期强化投资促进加快建设现代化产业体系的政策措施〉》。在产业空间布局优化上，持续深化“一主、五城、多片区”的市域产业空间布局。通过精准定位各区域产业发展方向，促使标准工业厂房建设与产业布局紧密结合。在工业用地管理上，上海加强了对土地资源的精细化管理。一方面，严格控制工业用地增量，提高土地利用效率；另一方面，鼓励存量工业用地的盘活与再开发。对于闲置或低效利用的工业用地，通过政策引导，推动企业进行改造升级或土地用途调整。为进一步提升工业用地的利用效率，上海市还制定了严格的产业准入标准。优先保障符合产业发展方向、科技含量高、经济效益好的项目用地需求。对于高污染、高耗能、低水平重复建设的项目，严格限制其用地供应。这一举措推动了标准工业厂房行业向高质量、高效率方向发展，控制了标准工业厂房的供应。

3、上海临港新片区政策

2024 年 5 月，《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区科技创新券管理办法》（沪自贸临管委〔2024〕47 号）印发，文件引导科技创新创业主体加大研发投入，推动了高科技产业的发展。对于工业厂房行业来说，这意味着更多高科技企业将选择在区域内设立研发和生产基地，从而带动对高品质工业厂房的需求。同时，科技创新企业的入驻也有助于提升区域产业层次，促进工业厂房行业的升级发展。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

1、整体情况

标准工业厂房行业整体呈现稳定发展的态势。随着产业升级和经济结构调整，对高质量产业园区的需求持续增加，推动了行业规模的扩大。同时，随着科技的不断进步，工业厂房的建设标准也在不断提高，智能化、绿色化成为发展趋势，为行业注入了新的活力。此外，基础设施公募 REITs 的推出为标准工业厂房行业提供了新的融资渠道，有助于盘活存量资产，提升资产流动性，促进行业的进一步发展。

2、竞争情况

在标准工业厂房行业中，竞争主要体现在地理位置、配套设施、厂房品质、租金价格、运营管理等多个方面。优质的地理位置和完善的配套设施能够吸引更多企业入驻，提高出租率和租金水平；高标准的厂房建设和专业的运营管理服务，能够提升租户的满意度和忠诚度，增强资产的竞争力。目前，行业内竞争较为激烈，但优质资产和专业运营团队仍具有较强的市场竞争力，能够在未来的发展中占据优势地位。

4.3 重要资产项目运营相关财务信息

4.3.1 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司

序号	构成	报告期末（2024 年 12 月 31 日）金额（元）	上年末（2023 年 12 月 31 日）金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	260,000,000.00	263,000,000.00	-1.14
主要负债科目				
1	长期应付款	147,689,360.87	147,689,360.87	0.00
2	递延所得税负债	42,317,234.04	43,150,214.50	-1.93

资产项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

序号	构成	报告期末（2024 年 12 月 31 日）金额（元）	上年末（2023 年 12 月 31 日）金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	476,000,000.00	478,000,000.00	-0.42
主要负债科目				
1	长期应付款	277,591,084.09	277,591,084.09	0.00
2	递延所得税负债	66,075,655.01	66,495,335.47	-0.63

4.3.2 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.2.1 资产项目公司名称：

上海临樟经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 01 月 01 日-2023 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	16,448,188.66	100.00	17,128,760.66	94.77	-3.97
2	其他收入	-	-	945,412.84	5.23	-100.00
3	合计	16,448,188.66	100.00	18,074,173.50	100.00	-9.00

注：1、其他收入为项目公司收取园区租户的电力增容施工费用。 2、上海临樟经济发展有限公司其他业务收入较上年同期变动超 30%，主要原因是上年同期项目公司收取了园区租户的电力增容施工费，该事项在本期没有发生，该事项为非经常性业务事项。

上海临平经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 01 月 01 日-2023 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	28,509,329.73	100.00	30,522,086.68	100.00	-6.59
2	合计	28,509,329.73	100.00	30,522,086.68	100.00	-6.59

4.3.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.3.1 资产项目公司名称：

上海临樟经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 01 月 01 日-2023 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	运营管理费	815,904.05	31.40	649,940.65	20.46	25.54
2	维修维护费	436,363.66	16.80	352,482.94	11.10	23.80
3	税金及附加	1,304,214.74	50.19	1,269,859.80	39.98	2.71
4	其他成本/费用	41,933.96	1.61	904,035.37	28.46	-95.36
5	合计	2,598,416.41	100.00	3,176,318.76	100.00	-18.19

注：1、其他成本/费用主要为园区租户电力增容的分包费用及资产保险费等。 2、上海临樟经济发展有限公司其他成本/费用较上年同期变动超 30%，主要原因是上年同期项目公司支付了园区租户电力增容的分包费用，涉及成本 862,384.43 元，该事项在本报告期没有发生，该事项为非经常性业务事项，不会对基金份额持有人利益产生不利影响。

上海临平经济发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 01 月 01 日-2023 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	运营管理费	957,155.63	20.45	1,040,422.32	22.40	-8.00
2	维修维护费	536,778.26	11.47	397,199.15	8.55	35.14
3	税金及附加	2,586,661.12	55.27	2,571,778.43	55.38	0.58
4	其他成本/费用	599,720.31	12.81	634,773.05	13.67	-5.52
5	合计	4,680,315.32	100.00	4,644,172.95	100.00	0.78

注：1、其他成本/费用主要为资产长期待摊折旧及资产保险费等； 2、上海临平经济发展有限公司维修维护费较上年同期变动超 30%，主要原因是本报告期项目公司除日常资产维修维护事项之外，还进行了园区部分设施设备整体改造提升，涉及金额为 410,448.96 元，该事项根据园区设施设备的设计使用年限、使用状态等按需发生。

4.3.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.4.1 资产项目公司名称：

上海临樟经济发展有限公司

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（2024 年 01 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 01 月 01 日-2023 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	92.13	89.45
2	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	13,991,760.07	15,082,317.89
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	85.07	83.45

注：息税折旧摊销前利润指标未考虑项目公司层面的投资性房地产公允价值变动。

上海临平经济发展有限公司

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（2024 年 01 月 01 日 -2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 01 月 01 日-2023 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	92.66	93.21
2	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	24,618,960.39	26,735,088.81
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	86.35	87.59

注：息税折旧摊销前利润指标未考虑项目公司层面的投资性房地产公允价值变动。

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

根据基础设施项目公司与基金管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定，项目公司取得的物业资产运营收入等款项应直接进入监管账户。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 47,248,506.49 元，主要为租金收入、存款利息等；现金流流出合计为 11,313,434.39 元，主要是支付税金、运营管理费、维修维护费等。

去年同期，基础设施项目公司现金流流入合计为 49,871,994.24 元，主要为租金收入、存款利息等；现金流流出合计为 15,060,967.84 元，主要是支付税金、园区租户电力增容的分包费用、运营管理费、维修维护费等。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期间贡献经营性收入占比超过 10%的租户分别为重要现金流提供方一及其关联方、重要现金流提供方二，和重要现金流提供方三及其关联方，其中重要现金流提供方一及其关联方平均租赁面积为 28,910 m²；重要现金流提供方二平均租赁面积为 19,382m²；重要现金流提供方三及其关联方租赁面积为 11,952m²。

重要现金流提供方一的主营业务为生产汽车发动机主要配件，长期从事研发和生产活塞冷却喷嘴及电磁阀相关产品领域；重要现金流提供方二作为一家高新技术企业，主营业务包括环保型新型吸音材料、阻尼器、3D Mesh 等研发、生产和销售，主要为国内外汽车厂商提供汽车内饰零部件及功能件等；重要现金流提供方三是以园区开发、配套服务和相关产业投资为主业的大型国有企业集团。

报告期内，本基金重要现金流提供方业务经营情况相对稳定，其中一家租户因提高库存周转和生产空间使用效率，申请提前腾退部分面积，另一家租户虽在所属行业市场承压之下申请了租金优惠，但仍能够保持持续性经营；重要现金流提供方整体租金单价与园区平均水平偏离度不超过 3%，重要现金流提供方平均剩余租赁期限在 3 年以上。

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

无。

4.5 资产项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对资产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.7 资产项目相关保险的情况

报告期内基础设施项目购买了财产一切险和公众责任险，全部由中华联合财产保险股份有限公司上海分公司承保，承保范围包括：（1）由于自然灾害或意外事故造成基础设施资产直接物质损坏或灭失；（2）在从事经营活动或自身业务过程中因过失导致意外事故发生，造成第三者人身伤害或财产损失并且受害方在保险期限内首次提出赔偿请求。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，因遭遇台风和雷暴等极端天气影响，基础设施项目部分设施设备受损，运营管理机构及时申请启动保险理赔流程，相关受损设施设备已修复完成，该事项未对基础设施项目的正常运营造成影响。

4.8 资产项目回顾总结和 future 展望的说明

4.8.1 对报告期内资产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，基础设施项目经营情况整体较为稳健，在整体行业承压的背景下，核心经营指标仍然保持在较高水平。

报告期内，基础设施项目整体期末出租率为 94.36%，租金收缴率为 98.30%，合计实现营业收入 44,957,518.39 元，息税折旧摊销前利润为 38,610,720.46 元（未考虑项目公司层面的投资性房地产公允价值变动）。

4.8.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

2024 年度经营计划由运营管理机构制定并经基金管理人审批后实施，本报告期内运营管理机构严格按照经营计划及财务预算进行日常运营管理工作。基础设施项目整体经营计划和财务预算执行情况基本符合预期，此外，本报告期内完成 2025 年年度经营计划的制定及审批。

基础设施项目未来的经营计划和经营策略预计不会发生重大调整，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。在招商去化方面，运营管理机构依托园区大招商团队为基础设施资产项目提供服务，打造产业链，专业化招商，完善服务配套，助力企业发展，包括项目服务、科创服务、金融服务、人才服务、生活服务及商业文体服务等。在园区运营管理和客户服务方面，基金管理人和运营管理机构努力完善园区配套设施，及时响应租户诉求，提升租户入驻体验和满意度。在保障园区安全方面，运营管理机构协助项目公司建立了完善的安全管理体系，包括防台防汛及排涝方案、消防专项预案现场处置方案、应急准备和响应控制程序等。强化安全生产标准化管理，强化安全教育培训，确保基础设施项目安全平稳运营。

4.8.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

一、发展趋势和前景展望

1、城市经济发展概况

上海市作为中国的经济中心和国际化大都市，经济总量持续增长，产业结构不断优化升级。近年来，上海在智能制造、高端装备制造、生物医药等新兴产业领域取得了显著进展，为标准工业厂房市场提供了广阔的租赁需求。同时，上海积极推动科技创新和产业升级，加大对产业园区的支持力度，为本项目底层资产运营创造了良好的宏观经济环境。2024 年上海 GDP 增速达 5.8%，临港新片区固定资产投资超 6,100 亿元，重点布局智能制造、生物医药等产业，为园区提供长期需求支撑。

2、资产区域优势

临港新片区作为上海自贸区的重要组成部分，具有独特的区位优势和政策优势。区域内交通便利，拥有洋山深水港、浦东国际机场等重要交通枢纽，便于货物的运输和人员的流动。同时，临港新片区在智能制造、新能源汽车、集成电路等产业领域形成了良好的产业集聚效应，吸引了大量优质企业入驻，为底层资产运营提供了稳定的租赁需求和良好的市场环境。

3、环境改善预期

随着临港新片区的持续开发和建设，区域内的基础设施和公共服务配套将不断完善。交通网络

的进一步优化、教育医疗资源的增加、商业配套的丰富等，将提升区域的整体环境和吸引力。这些环境改善将有助于吸引更多企业入驻临港奉贤智造园，提高项目的出租率和租金水平，促进项目的可持续发展。

二、经营风险及对策

1、宏观经济波动风险与区域竞争加剧：

基础设施项目可能因国家宏观调控和行业周期波动、基础设施项目所在区域的区位风险及周边其他基础设施项目带来的市场竞争和市场占有率下降、基础设施项目的承租人未履行相关合同责任导致的社会事件或其他原因，导致出租率下降、租金价格下降等情况。

2、未来经营策略

未来本基金计划通过扩募纳入优质资产，不断提升产品可供分配金额。在未来一至三年内，本基金将围绕提升资产运营效率、优化租户结构、拓展市场渠道等方面制定经营策略。具体包括：

加强运营管理：持续优化园区的基础设施状况和服务水平，提高租户的满意度和忠诚度，降低空置率。

拓展市场渠道：通过多种渠道加强市场推广，吸引更多优质租户入驻，提高项目的出租率和租金收入。

推动资产增值：结合区域发展规划和市场需求，适时开展资产的改造升级和功能优化，提升资产的市场价值和竞争力。

加强风险管理：密切关注宏观经济形势、政策变化和市场动态，及时调整经营策略，防范各类经营风险。

4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§ 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	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-

	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	2,036,897.55	100
4	其他资产	-	-
5	合计	2,036,897.55	100.00

5.2 投资组合报告附注

本基金持有的前十名证券发行主体没有被监管部门立案调查或在本报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情况。

5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明

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

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

本基金成功发行后，原始权益人之一上海临港奉贤经济发展有限公司，取得发售基金总额扣除偿还外部债务、缴纳税费及原始权益人战略配售认购款后，净回收资金为 2.699 亿元。截至本报告期末，已全部以资本金方式投至临港奉贤园区 C10-05 地块项目。截至报告期末，原始权益人之一净回收资金余额为 0，净回收资金使用率为 100%。

本基金成功发行后，原始权益人之二上海临港华平经济发展有限公司，取得募集资金后通过股利分红及减资形式分配给股东上海临港奉贤经济发展有限公司和 MAGNOLIA ENTERPRISES LIMITED。MAGNOLIA ENTERPRISES LIMITED 为东久工业地产投资有限公司旗下公司，上述募集资金向上分配至东久工业地产投资有限公司的净回收金额为 1.6425 亿元。截至本报告期末，已全部以资本金方式投至北京平谷项目。截至本报告期末，原始权益人之二净回收资金余额为 0，净回收资金使用率为 100%。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	0
报告期末净回收资金使用率	100%

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

无。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

原始权益人严格遵守相关法律法规及有关规范性文件要求，使用相关回收资金。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理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东久新经济 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 7.1.2。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
苏瑞	本基金基金经理，现任不动产投资部副总经理（主持工作）。	2022-09-22	-	9 年	苏瑞先生，硕士研究生学历，毕业于香港科技大学，曾就职于平安证券股份有限公司有限	-

					公司，现就职于上海国泰君安证券资产管理有限公司。从业以来一直从事资产证券化及 REITs 相关工作，拥有丰富的实操经验，涉及资产包括产业园区、写字楼、商场、酒店、PPP、天然气收费收益权、物业管理费、应收账款、高速公路、供应链等。2017 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 22 日—至今）的基金经理。	
王瀚霆	本基金基金经理，现任不动产投资部高级经理职务。	2022-09-22	2025-03-21	9 年	王瀚霆先生，硕士研究生学历，毕业于英国伦敦大学学院 UCL，英国皇家特许	-

					测量师，PMP，中级经济师。硕士毕业后任职于英国 LGC 绿色基础设施有限公司，从事亚太区的商务拓展工作；2016 年加入新加坡丰树产业私人有限公司，从事不动产投资与资产运营管理工作，参与上海、江苏、浙江、福建、广东等地区的产业园区、物流仓储项目的收并购和运营管理工作。2021 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，自 2022 年 9 月 22 日担任国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。	
胡家伟	本基金基金经理，现任不动产投资部高级经理	2022-09-22	-	9 年	胡家伟先生，中山大学管理学学士。自 2015	-

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

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。

3、根据基金管理人披露的《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告》，于 2025 年 3 月 21 日，本基金基金经理由王瀚霆变更为刘敏。

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

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

7.2.3 管理人对报告期内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。截至本报告期末，本基金通过持有国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划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 2 个产业园组成，包括：临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期，资产位于上海市奉贤区，建筑面积合计约 113,699 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 资产项目基本情况”。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本报告期内，基金管理人于 2023 年度的收益进行了分配，实际分配金额为 39,408,000.81 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。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

在本基金的运作中，基金管理人建立了内部审批机制和评估机制，具体机制包括：制定了《上海国泰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。

7.2.6 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。

7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

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

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

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

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，基金管理人完成了基础设施项目年度经营计划、基金收益分配、基金扩募等重大事项的决策。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

本报告期内，基金管理人通过项目经营周报、经营例会、现场巡查、日常文件资料审查、项目运营主要负责人访谈交流等方式，对项目日常运营情况，如项目公司经营业绩达成情况，租户经营情况和满意度，资产使用状态，园区安全情况等维度进行充分了解分析，确保项目稳健运营，提前进行风险预判。

基于本基金相关协议约定的对运营管理机构的考核机制，基金管理人每年根据全部物业资产实现的经营收益与目标收益的情况，对运营管理机构进行绩效考核，具体详见“3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况”。

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

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

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

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

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

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

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

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

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

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

本报告期内，本基金聘任上海临港奉贤经济发展有限公司作为运营管理机构，为基础设施项目提供相关运营管理服务。主要服务内容包括：执行年度经营计划、项目招商、客户服务、物业及安全管理，以及运营管理协议约定的其他职责等。

运营管理机构始终保持勤勉尽责、专业审慎的态度，严格执行运营管理协议约定的各项运营管理职责，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

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

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，在区域租赁市场承压的情况下，运营管理机构积极开展招商工作。运营管理机构持续不断积极开展意向租户现场推介、带看工作，除了已储备的意向租户之外，还通过中介推介、存量客户介绍、政府推荐等方式获取新租户。对于年内租约到期的租户，提前沟通续租意向，顺利完成租户置换和续租工作。运营管理机构依托园区大招商团队，为项目提供专业化服务，包括项目服务、科创服务、金融服务、人才服务等，着力提升园区出租率，助力园区企业发展。此外，根据租金收缴计划，及时跟进租户收缴情况，从而持续保持了相对较高的出租率和收缴率。通过采取上述措施，有效减小了区域租赁市场承压的影响，保障了基础设施项目的稳定运营。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

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

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构上海临港奉贤经济发展有限公司已制定《基础设施证券投资基金业务信息披露管理办法》，明确约定了信息披露事务的主管部门及职责，信息披露事务负责人的选任及职责，信息披露事项范围和要求，信息披露内容审核及发布规范，以及相关档案管理办法等。同时，上海临港奉贤经济发展有限公司制定了内幕信息管理规范，明确了内幕信息知情人范围、保密责任、未公开信息的保密措施等，确保内幕信息管理到位。

本报告期内，运营管理机构严格遵守上述信息披露管理办法和内幕信息管理办法，配合基金管理人完成基础设施证券投资基金的信息披露，严格履行了内幕信息保密义务。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构积极配合本基金信息披露事务，按要求参与监管机构及基金管理人组织的信息披露制度指引的培训。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 原始权益人报告

9.1.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的基础设施基金份额情况

无。

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

报告期末原始权益人及其同一控制下关联方持有本基础设施基金份额为 49,518,221.00 份，占本基础设施基金总份额的比例为 24.76%。

9.1.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

报告期内，本基金发布了原始权益人控股关联方进一步增持基金份额计划的公告，根据前述公

告：自 2024 年 7 月 1 日起，不晚于 2026 年 6 月 30 日前（含法律、法规及上海证券交易所业务规则等有关规定不准增持的期间），本基金原始权益人控股关联方在遵守中国证监会和上海证券交易所的相关规定前提下，将通过二级市场买入或交易所认可的其他方式增持本基金份额，累计增持金额合计不超过 30,000 万元，且累计持有份额比例不超过 50%。相关增持的基金份额在增持计划实施期间及增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗、协议转让或竞价交易等方式进行减持。

截至本报告期末，本基金原始权益人控股关联方累计确认增持本基金份额共计 9,518,221.00 份，占本基金总份额的比例为 4.76%；原始权益人及其一致行动人持有本基金份额为 49,518,221.00 份，占本基金总份额的比例为 24.76%。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人进行了一系列制度的建立和完善，旨在提升本基金运营管理水平。

1、创新管理机制，打造资产上市双轮引擎

国泰君安临港创新产业园 REIT（以下简称“临港 REIT”）的发起人上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”），创新性地临港集团内部设置了常态化的 REITs 专班机制。由集团主要的管理层作为专班成员，主动参与临港 REIT 重大决策，有效加强了原始权益人、运营管理机构、基金管理人之间的紧密的合作，推动形成首发和扩募双轮驱动格局，成功打造了高效、专业的资产上市平台，为底层资产的优质运营与价值提升奠定了坚实基础，极大地促进了 REITs 项目的顺畅运作。

2、建立激励约束机制，赋能底层资产经营

运营管理机构着力建立一套完善且落实到团队和个人的激励约束机制。激励方面，计划对超额完成 REITs 项目年度目标的团队和个人，下发专属的业绩激励；约束方面，计划对团队和个人实现业绩考核。该机制的建立，将充分激发团队和个人主动参与底层资产经营的积极性，推动底层资产的业绩稳步提升，有利于维护基金份额持有人的利益。

3、提高信息披露质量，提升 REITs 透明度

原始权益人和运营管理机构高度重视信息披露质量，高效配合基金管理人完成本基金的信息披露工作。报告期内，原始权益人和运营管理机构制定了基础设施证券投资基金相关的信息披露事务管理制度、内幕信息管理制度，明确了内幕信息知情人范围、保密责任、未公开信息的保密措施等，确保内幕信息管理到位；将定期报告披露与视频展示等多种形式相结合，使信息更加直观易懂；严格确保临时报告披露及时、准确、有深度。报告期内，本基金所发布的临时报告，均严格按照中国证监会及上海证券交易所制定的相关法律法规规定的时效要求发布，且内容详实，深度分析事项具体情况和可能对基金份额持有人利益的影响，有效提升了 REITs 项目的透明度，增强了投资者对本基金以及相关业务参与人的信任，有助于投资者理性地做出投资决策。

4、强化投资者关系管理，拓宽临港 REIT 沟通渠道

原始权益人和运营管理机构高度重视并积极回应投资人关切。报告期内，共接待数百位投资人现场调研，举办多场业绩说明会。在定期开展交流工作的基础上，依托长三角 REITs 产业联盟和基金管理人等机构联合组织的“走进 REITs”投资者交流活动，积极引导投资人走进临港、了解临

港、关注临港，提升临港 REIT 项目的“显示度”。此外，还通过电话会议等线上线下相结合的交流方式，与投资者保持密切沟通，及时解答投资者疑问，有效提升了投资者对项目的认知度与参与度。

9.1.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他重大变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 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”）在国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下称“本基金”）的托管过程中，严格遵守《证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引》及其他有关法律法规的有关规定和基金合同、托管协议的约定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了应尽的义务。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

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

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对本基金管理人的投资运作、收益分配进行了必要的监督，并根据管理人提供的为资产项目购买保险信息和借入款项安排进行了必要的监督，对基金资产净值的计算、基金份额申购赎回价格的计算以及基金费用开支等方面进行了复核，未发现本基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

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

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

本报告期内，国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划的资产支持证券管理人作为资产项目公司股东的股东权利未发生变化。根据《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划说明书》等文件，资产支持证券管理人有权代表资产支持证券持有人行使项目公司股东的相关权利，包括但不限于变更公司会计政策、取得股东分红及清算后的剩余公司财产等。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

本报告期内，国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划的资产支持证券管理人作为资产项目公司上海临樟经济发展有限公司、上海临平经济发展有限公司债权人的权利情况未发生变化。根据上海国泰君安证券资产管理有限公司（代表“国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划”）与上海临樟经济发展有限公司、上海临平经济发展有限公司签署的《股东借款协议》等相关协议和上海临樟经济发展有限公司、上海临平经济发展有限公司财务报表，截至报告期末，资产支持证券对项目公司的借款本金总计 425,280,444.96 元。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

根据相关法律法规和专项计划文件的约定，国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划的资产支持证券管理人于 2024 年 4 月披露国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划 2023 年度资产管理报告、托管报告、审计报告及收益分配公告。

9.3.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划的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。

9.4 其他专业机构报告

9.4.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

报告期内，容诚会计师事务所(特殊普通合伙)为基础设施基金提供审计服务，为本基金出具了标准无保留意见的审计报告。

报告期内，北京高力国际土地房地产资产评估有限公司为基础设施基金提供跟踪评估服务，已对基础设施资产的市场价值出具年度跟踪评估报告，详细情况请参见本报告“12 评估报告”。

9.4.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，会计师事务所容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已按业务约定书条款履行职责。注册会计师在执行审计工作中按照中国注册会计师职业道德守则，独立于本基金，并履行了职业道德方面的其他责任。

报告期内，北京高力国际土地房地产资产评估有限公司按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集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》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》等要求，履行了相应职责，独立客观地出具了评估报告。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	容诚审字[2025]200Z2024 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	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：
审计意见	我们审计了国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“国泰君安临港创新产业园 REIT”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2024 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了国泰君安临港创新产业园 REIT2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年

	度的合并及个别经营成果和现金流量。
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于国泰君安临港创新产业园 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
其他事项	国泰君安临港创新产业园 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”)管理层对其其他信息负责。其他信息包括国泰君安临港创新产业园 REIT2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。 我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。 结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。
管理层和治理层对财务报表的责任	基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。 在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估国泰君安临港创新产业园 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临港创新产业园 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临港创新产业园 REIT 的财务报告过程。
注册会计师对财务报表审计的责任	我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。 在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作： （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉

	及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。 （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。 （3）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。 （4）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对国泰君安临港创新产业园 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临港创新产业园 REIT 不能持续经营。 （5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。 （6）就国泰君安临港创新产业园 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。 我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。	
会计师事务所的名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	张振波	徐翹楚
会计师事务所的地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26	
审计报告日期	2025-03-26	

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请北京高力国际土地房地产资产评估有限公司(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 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 736,000,000.00 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(2023 年 12 月 31 日：741,000,000.00 元)。

§ 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：国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	49,033,638.51	56,580,255.29
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	14,370,279.22	12,709,833.38
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	691,769,595.85	708,668,542.61
固定资产		-	-
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	11.5.7.4	185,165,003.04	185,165,003.04
长期待摊费用		241,264.58	691,384.62
递延所得税资产	11.5.7.5	-	-
其他资产	11.5.7.6	21,233.99	52,611.05
资产总计		940,601,015.19	963,867,629.99
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	11.5.7.7	819,800.88	825,208.19
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-

应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,943,253.14	1,919,995.66
应付托管费		168,978.28	166,956.69
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.8	2,690,672.53	2,645,042.49
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债		-	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.5	95,554,440.30	100,575,207.88
其他负债	11.5.7.9	8,890,027.10	10,112,829.42
负债合计		110,067,172.23	116,245,240.33
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.10	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.11	624,000,000.00	624,000,000.00
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	11.5.7.12	6,533,842.96	23,622,389.66

所有者权益合计		830,533,842.96	847,622,389.66
负债和所有者权益总计		940,601,015.19	963,867,629.99

注：报告截止日 2024 年 12 月 31 日，基金份额净值 4.1527 元，基金份额总额 200,000,000 份。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.16.1	2,036,897.55	3,163,133.74
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	824,000,000.00	824,000,000.00
其他资产		-	-

资产总计		826,036,897.55	827,163,133.74
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 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		1,943,253.14	1,919,995.66
应付托管费		168,978.28	166,956.69
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		364,000.00	500,000.00
负债合计		2,476,231.42	2,586,952.35
所有者权益:			
实收基金		200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积		624,000,000.00	624,000,000.00
其他综合收益		-	-
未分配利润		-439,333.87	576,181.39

所有者权益合计		823,560,666.13	824,576,181.39
负债和所有者权益总计		826,036,897.55	827,163,133.74

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日 至 2023 年 12 月 31 日
一、营业总收入		45,389,907.34	49,128,663.87
1. 营业收入	11.5.7.13	44,957,518.39	48,596,260.18
2. 利息收入		432,388.95	511,570.63
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		-	20,833.06
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		28,172,483.38	28,678,683.77
1. 营业成本	11.5.7.13	20,286,802.61	20,831,628.26
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	11.5.7.14	5,272,649.18	5,223,411.56
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用		-	-

6. 研发费用		-	-
7. 财务费用		28.00	28.00
8. 管理人报酬		1,943,253.14	1,919,995.66
9. 托管费		168,978.28	166,956.69
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		16,772.17	36,263.60
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	11.5.7.15	484,000.00	500,400.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		17,217,423.96	20,449,980.10
加：营业外收入		81,262.57	65,046.17
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		17,298,686.53	20,515,026.27
减：所得税费用	11.5.7.16	-5,020,767.58	-4,282,756.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		22,319,454.11	24,797,782.34
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		22,319,454.11	24,797,782.34
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		22,319,454.11	24,797,782.34

11.2.2 个别利润表

会计主体：国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日
-----	-----	---------------------------------------	--

			日
一、收入		40,988,716.97	11,392,277.96
1. 利息收入		11,288.42	15,256.23
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		40,977,428.55	11,377,021.73
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 其他业务收入		-	-
二、费用		2,596,231.42	2,587,352.35
1. 管理人报酬		1,943,253.14	1,919,995.66
2. 托管费		168,978.28	166,956.69
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		484,000.00	500,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		38,392,485.55	8,804,925.61
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		38,392,485.55	8,804,925.61
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		38,392,485.55	8,804,925.61

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日 至 2023 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		46,382,661.77	49,122,546.52
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		432,509.18	511,944.52
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.17.1	448,493.38	254,765.51
经营活动现金流入小计		47,263,664.33	49,889,256.55
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		3,502,987.49	5,869,168.29
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		9,192,192.22	9,558,982.55
14. 支付其他与经营活动有	11.5.7.17.2	2,706,980.35	959,721.07

关的现金			
经营活动现金流出小计		15,402,160.06	16,387,871.91
经营活动产生的现金流量净额		31,861,504.27	33,501,384.64
二、投资活动产生的现金流量：			
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17. 收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	-
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	-
26. 偿付利息支付的现金		-	-

27. 分配支付的现金		39,408,000.81	13,444,003.75
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		39,408,000.81	13,444,003.75
筹资活动产生的现金流量净额		-39,408,000.81	-13,444,003.75
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		-7,546,496.54	20,057,380.89
加：期初现金及现金等价物余额		56,579,911.53	36,522,530.64
六、期末现金及现金等价物余额		49,033,414.99	56,579,911.53

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日至 2023 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		40,977,428.55	11,377,021.73
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		11,408.87	15,578.20
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		40,988,837.42	11,392,599.93
8. 取得基础设施投资支付的现金		—	—
9. 取得证券投资支付的现金净额		—	—
10. 买入返售金融资产净增加额		—	—
11. 卖出回购金融资产款净减少额		—	—
12. 支付的各项税费		—	—
13. 支付其他与经营活动有关的现金		2,706,952.35	959,693.07
经营活动现金流出小计		2,706,952.35	959,693.07
经营活动产生的现金流量净额		38,281,885.07	10,432,906.86
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		—	—
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		—	—
筹资活动现金流入小计		—	—
16. 赎回支付的现金		—	—
17. 偿付利息支付的现金		—	—
18. 分配支付的现金		39,408,000.81	13,444,003.75
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		39,408,000.81	13,444,003.75
筹资活动产生的现金流量净额		-39,408,000.81	-13,444,003.75
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		-1,126,115.74	-3,011,096.89
加：期初现金及现金等价物余额		3,162,795.49	6,173,892.38

五、期末现金及现金等价物余额		2,036,679.75	3,162,795.49
----------------	--	--------------	--------------

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：国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	200,000,000.00	-	624,000,000.00	-	-	-	23,622,389.66	847,622,389.66
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	200,000,000.00	-	624,000,000.00	-	-	-	23,622,389.66	847,622,389.66
三、本期增减	-	-	-	-	-	-	17,088,546.70	17,088,546.70

变动 额 (减 少以 “-” 号填 列)								
(一) 综 合收 益总 额	-	-	-	-	-	-	22,319,454.11	22,319,454.11
(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	-	-	-	-	-	-	39,408,000.81	39,408,000.81
(四) 其 他综 合收 益结 转留 存收 益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专 项储 备	-	-	-	-	-	-	-	-
其 中:	-	-	-	-	-	-	-	-

本期提取								
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	200,000,000.00	-	624,000,000.00	-	-	-	6,533,842.96	830,533,842.96
项 目	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日至 2023 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	200,000,000.00	-	624,000,000.00	-	-	-	12,268,611.07	836,268,611.07
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	200,000,000.00	-	624,000,000.00	-	-	-	12,268,611.07	836,268,611.07
三、	-	-	-	-	-	-	11,353,778.59	11,353,778.59

本期 增减 变动 额 （减 少以 “-” 号填 列）								
（一） 综 合收 益总 额	-	-	-	-	-	-	24,797,782.34	24,797,782.34
（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	-	-	-	-	-	-	13,444,003.75	13,444,003.75
（四） 其 他综 合收 益结 转留 存收 益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五） 专 项储 备	-	-	-	-	-	-	-	-

其中： 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	200,000,000.00	-	624,000,000.00	-	-	-	23,622,389.66	847,622,389.66

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	200,000,000.00	624,000,000.00	-	576,181.39	824,576,181.39
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	200,000,000.00	624,000,000.00	-	576,181.39	824,576,181.39
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-1,015,515.26	-1,015,515.26
（一）综合收益总额	-	-	-	38,392,485.55	38,392,485.55
（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	-	-	-	-	-
				39,408,000.81	39,408,000.81
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	200,000,000.00	624,000,000.00	-	-439,333.87	823,560,666.13
项 目	上年度可比期间 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	200,000,000.00	624,000,000.00	-	5,215,259.53	829,215,259.53
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	200,000,000.00	624,000,000.00	-	5,215,259.53	829,215,259.53
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-4,639,078.14	-4,639,078.14
（一）综合收益总额	-	-	-	8,804,925.61	8,804,925.61
（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	-	-	-	13,444,003.75	13,444,003.75
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	200,000,000.00	624,000,000.00	-	576,181.39	824,576,181.39

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5 财务报表由下列负责人签署：

陶耿

陶耿

王红莲

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2022]1978号《关于准予国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准,由上海国泰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《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式,存续期为43年。根据《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》,根据剔除无效报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数,并结合市场情况及发售风险等因素,审慎合理确定本基金认购价格为人民币4.120元/份。本基金自2022年9月19日至2022年9月20日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售,首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币824,000,000.00元,业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)上会师报字(2022)第9623号予以验证。经向中国证监会备案,《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于2022年9月22日正式生效,基金份额总额为200,000,000.00份,有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有,不折算为基金份额。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,运营管理机构为上海临港奉贤经济发展有限公司。

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

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》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临港集团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为：(1)上海临樟经济发展有限公司(以下简称“上海临樟”或“项目公司”)持有的位于“上海市奉贤区正琅路 19 号”的临港奉贤智造园一期项目；(2)上海临平经济发展有限公司(以下简称“上海临平”或“项目公司”)持有的位于“上海市奉贤区新杨公路 1566 号”的临港奉贤智造园三期项目。

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

本基础设施基金的原始权益人为临港奉贤和临港华平。

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]5 号关于对国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金上市及国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划挂牌转让无异议的函于 2022 年 9 月 26 日设立国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划(以下简称“临港 ABS”)，本基金出资人民币 824,000,000.00 元认购其全部份额。临港 ABS 的计划管理人为上海国君资管。根据上海国君资管(代表临港 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》”)，临港 ABS 分别自临港奉贤及临港华平取得上海临樟和上海临平 100%股权，股权转让对价合计为人民币 609,313,038.92 元。根据上海国君资管(代表临港 ABS)分别与各项目公司签订的《股东借款协议》，临港 ABS 向上海临樟和上海临平提供借款合计人民币 213,772,631.57 元，借款期限均为自 2022 年 9 月 26 日起满 43 年(不含)止。

本基金及其子公司合称“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 2025 年 3 月 26 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

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

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

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

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

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

停止纳入合并范围。

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

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

11.5.4.5 现金及现金等价物

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

11.5.4.6 金融工具

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：
(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2024 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。

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

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

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

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

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

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

(b) 金融负债

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

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

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

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成

本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

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

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

11.5.4.8 投资性房地产

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

本集团对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

房屋建筑物及土地使用权的预计使用寿命为不动产权预计使用年限，净残值率为 5%，年折旧率为 2.34%-2.59%。

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 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。

11.5.4.10 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。本集团的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.11 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。

11.5.4.12 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.13 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。

提供租赁服务和其他园区管理服务

本集团对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见附注 11.5.4.15。本集团对外其他提供园区管理服务包括电力扩容服务，在提供电力扩容服务的期间内按向承租人收取的服务费全额确认收入。

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

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供园区管理服务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本集团将为获取园区管理服务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同项下与确认园区管理服务收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。

11.5.4.14 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。

11.5.4.15 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。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益。

除符合条件的合同变更采用简化方法外，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。

11.5.4.16 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。

11.5.4.17 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。

11.5.4.18 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。

(b) 所得税和递延所得税

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

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

(c) 投资性房地产的预计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、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本集团本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本集团在本报告期间无须说明的会计差错更正。

11.5.6 税项

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

本集团内上海临平及上海临樟适用的主要税种及其税率列示如下：

1) 企业所得税，税率为 25%，税基为应纳税所得额。

- 2) 增值税，不动产租赁服务为 9%。税基为应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）。
- 3) 房产税，税率 1.2%，税基为房屋原值的 70%。
- 4) 土地使用税，税率 1.5 元 / 平方米，税基为土地使用面积。
- 5) 城市维护建设税，税率 5%，税基为应纳的增值税税额。
- 6) 教育费附加，税率 3%，税基为应纳的增值税税额。
- 7) 地方教育费附加，税率 2%，税基为应纳的增值税税额。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	49,033,638.51	56,580,255.29
其他货币资金	-	-
小计	49,033,638.51	56,580,255.29
减：减值准备	-	-
合计	49,033,638.51	56,580,255.29

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
活期存款	49,033,414.99	56,579,911.53
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	223.52	343.76
小计	49,033,638.51	56,580,255.29
减：减值准备	-	-
合计	49,033,638.51	56,580,255.29

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 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	14,515,433.55	12,838,215.54

1—2 年	—	—
小计	14,515,433.55	12,838,215.54
减：坏账准备	145,154.33	128,382.16
合计	14,370,279.22	12,709,833.38

11.5.7.2.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	—	—	—	—	—
按组合计提预期信用损失的应收账款	14,515,433.55	100	145,154.33	1	14,370,279.22
其中：应收关联方款项	—	—	—	—	—
应收第三方款项	14,515,433.55	100	145,154.33	1	14,370,279.22
合计	14,515,433.55	100	145,154.33	1	14,370,279.22
类别	上年度末 2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	—	—	—	—	—
按组合计提预期信用损失的应收账款	12,838,215.54	100	128,382.16	1	12,709,833.38
其中：应收关联方款项	—	—	—	—	—
应收第三方款项	12,838,215.54	100	128,382.16	1	12,709,833.38
合计	12,838,215.54	100	128,382.16	1	12,709,833.38

注：于 2024 年 12 月 31 日，本集团认为应账款不存在重大的信用风险，不会因对手方违约而产生重大损失。

11.5.7.2.3 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
第三方	14,515,433.55	145,154.33	1
关联方	-	-	-
合计	14,515,433.55	145,154.33	1

11.5.7.2.4 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2024 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	128,382.16	145,154.33	128,382.16	-	-	145,154.33
其中：应收关联方款项	-	-	-	-	-	-
应收第三方款项	128,382.16	145,154.33	128,382.16	-	-	145,154.33
合计	128,382.16	145,154.33	128,382.16	-	-	145,154.33

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
第三方租户	128,382.16	正常到期收回	-
合计	128,382.16	-	-

注：本集团本期未发生重要转回或收回的坏账准备。

11.5.7.2.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	4,970,562.50	34.24	49,705.63	4,920,856.87
租户 2	3,593,353.82	24.76	35,933.54	3,557,420.28
租户 3	1,500,799.92	10.34	15,008.00	1,485,791.92

租户 4	1,277,443.63	8.80	12,774.44	1,264,669.19
租户 5	593,435.89	4.09	5,934.36	587,501.53
合计	11,935,595.76	82.23	119,355.97	11,816,239.79

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	730,000,000.00	—	—	730,000,000.00
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	730,000,000.00	—	—	730,000,000.00
二、累计折旧（摊 销）				
1. 期初余额	21,331,457.39	—	—	21,331,457.39
2. 本期增加金额	16,898,946.76	—	—	16,898,946.76
本期计提	16,898,946.76	—	—	16,898,946.76
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	38,230,404.15	—	—	38,230,404.15
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	691,769,595.85	-	-	691,769,595.85
2. 期初账面价值	708,668,542.61	-	-	708,668,542.61

11.5.7.4 商誉

11.5.7.4.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
商誉	185,165,003.04	-	-	185,165,003.04
合计	185,165,003.04	-	-	185,165,003.04

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 2024 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 2024 年度最后一个交易日的收盘价确定。

11.5.7.5 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.5.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日		上年度末 2023 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	-	-	-	-
信用减值准备	114,301.85	28,575.46	128,382.16	32,095.54
可抵扣亏损	7,009,088.99	1,752,272.25	3,821,528.78	955,382.20
合计	7,123,390.84	1,780,847.71	3,949,910.94	987,477.74

11.5.7.5.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日		上年度末 2023 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	372,418,164.48	93,104,541.12	389,317,111.24	97,329,277.81
收入按照直线法核算	16,922,987.54	4,230,746.89	16,933,631.24	4,233,407.81
合计	389,341,152.02	97,335,288.01	406,250,742.48	101,562,685.62

11.5.7.5.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	1,780,847.71	-	987,477.74	-
递延所得税负债	1,780,847.71	95,554,440.30	987,477.74	100,575,207.88

11.5.7.6 其他资产

11.5.7.6.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	-	-
待认证进项税额	21,233.99	52,611.05
合计	21,233.99	52,611.05

11.5.7.7 应付账款

11.5.7.7.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
应付维修款	475,166.75	304,506.61
应付运营管理费	324,634.13	520,701.58
其他	20,000.00	-
合计	819,800.88	825,208.19

11.5.7.8 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
增值税	1,630,429.85	1,592,278.26
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	106,196.00	107,390.75
教育费附加	48,912.90	49,629.73
房产税	801,687.96	801,687.96
土地使用税	60,969.30	60,969.30
土地增值税	-	-
地方教育费附加	32,608.60	33,086.49
其他	9,867.92	-
合计	2,690,672.53	2,645,042.49

11.5.7.9 其他负债

11.5.7.9.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
其他应付款	7,115,277.87	7,636,708.16
预收账款	789,590.14	1,262,727.82
待转销项税额-直线法差异	985,159.09	1,213,393.44
合计	8,890,027.10	10,112,829.42

11.5.7.9.2 预收款项

11.5.7.9.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
预收租金	789,590.14	1,262,727.82
合计	789,590.14	1,262,727.82

11.5.7.9.3 其他应付款

11.5.7.9.3.1 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 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	6,751,277.87	7,136,708.16
审计费	280,000.00	280,000.00
信息披露费	-	120,000.00
评估费	84,000.00	100,000.00
其他	-	-
合计	7,115,277.87	7,636,708.16

11.5.7.9.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
临港奉贤智造园一期各承租人	1,344,549.29	押金保证金
临港奉贤智造园三期各承租人	5,039,497.77	押金保证金
合计	6,384,047.06	-

11.5.7.10 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	200,000,000.00	200,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	200,000,000	200,000,000.00

11.5.7.11 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	624,000,000.00	-	-	624,000,000.00
其他资本公积	-	-	-	-
合计	624,000,000.00	-	-	624,000,000.00

11.5.7.12 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	23,622,389.66	-	23,622,389.66
本期利润	22,319,454.11	-	22,319,454.11
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	-39,408,000.81	-	-39,408,000.81
本期末	6,533,842.96	-	6,533,842.96

11.5.7.13 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日			上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日		
	上海临平	上海临樟	合计	上海临平	上海临樟	合计
营业收入	-	-	-	-	-	-
物业租赁	28,509,329.73	16,448,188.66	44,957,518.39	30,522,086.68	17,128,760.66	47,650,847.34

收入						
其他业务收入	-	-	-	-	945,412.84	945,412.84
合计	28,509,329.73	16,448,188.66	44,957,518.39	30,522,086.68	18,074,173.50	48,596,260.18
营业成本	-	-	-	-	-	-
物业租赁成本	12,587,168.73	7,699,633.88	20,286,802.61	12,537,238.27	7,413,137.64	19,950,375.91
其他业务成本	-	-	-	-	881,252.35	881,252.35
合计	12,587,168.73	7,699,633.88	20,286,802.61	12,537,238.27	8,294,389.99	20,831,628.26

11.5.7.14 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日
增值税	1,233,726.18	1,233,726.18
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	281,517.17	281,969.83
教育费附加	154,105.61	155,702.82
房产税	3,206,751.84	3,206,751.84
土地使用税	243,877.20	243,877.20

土地增值税	-	-
地方教育费附加	102,737.07	101,383.69
印花税	49,934.11	-
其他	-	-
合计	5,272,649.18	5,223,411.56

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。

11.5.7.15 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日
审计费	280,000.00	280,000.00
信息披露费	120,000.00	120,000.00
评估费	84,000.00	100,000.00
证券账户开户费	-	400.00
合计	484,000.00	500,400.00

11.5.7.16 所得税费用

11.5.7.16.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-	189,911.13
递延所得税费用	-5,020,767.58	-4,472,667.20
合计	-5,020,767.58	-4,282,756.07

11.5.7.16.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日
利润总额	17,298,686.53
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-5,274,069.67
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	253,302.09
合计	-5,020,767.58

11.5.7.17 现金流量表附注

11.5.7.17.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日
收到租赁保证金	367,230.81	189,719.34
其他	81,262.57	65,046.17
合计	448,493.38	254,765.51

11.5.7.17.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日
支付中介机构服务费	2,706,952.35	959,693.07
其他	28.00	28.00
合计	2,706,980.35	959,721.07

11.5.7.18 现金流量表补充资料

11.5.7.18.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	22,319,454.11	24,797,782.34
加：信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	16,898,946.76	16,852,774.78
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	450,120.04	562,414.56

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）	-793,369.97	-964,448.49
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,227,397.61	-3,508,218.71
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）	-1,645,720.71	-3,376,015.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,157,300.52	-899,168.29
信用减值损失	16,772.17	36,263.60
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	31,861,504.27	33,501,384.64
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	49,033,414.99	56,579,911.53
减：现金的期初余额	56,579,911.53	36,522,530.64
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	-7,546,496.54	20,057,380.89

11.5.7.18.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日
一、现金	49,033,414.99	56,579,911.53

其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	49,033,414.99	56,579,911.53
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	49,033,414.99	56,579,911.53
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 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
临港 ABS	上海	上海	资产支持专项计划	100	-	出资设立
上海临樟	上海	上海	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并
上海临平	上海	上海	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并

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
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
中国银行股份有限公司(以下简称“中国银行”)	基金托管人、资产支持证券托管人、代销机构
国泰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
上海临港奉贤企业服务有限公司(以下简称“上海临港奉贤企业服务”)	运营管理机构 100%控股子公司
上海临港经济发展(集团)有限公司(以下简称“上海临港经济发展(集团)”)	运营管理机构控股股东、原始权益人控股股东
上海临港奉贤经济发展有限公司(以下简称“上海临港奉贤经济发展”)	运营管理机构、原始权益人、持有本基金 10%以上基金份额的法人
上海交大临港智能制造创新科技有限公司(以下简称“上海交大临港智能”)	受运营管理机构最终控制人控制的公司
上海临港园金投资有限公司(以下简称“上海临港园金投资”)	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 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日
上海临港奉贤经济发展	基础运营管理费	1,541,774.10	1,621,970.88
上海临港奉贤经济发展	绩效运营管理费	231,285.58	68,392.10
合计	—	1,773,059.68	1,690,362.98

注：基础运营管理费根据资产运营收入(即项目公司运营其持有的物业资产而应确认的租金等的现金流入，以及项目公司认可的其他与物业资产运营有关的合理收入(包括但不限于罚没的保证金、违约金、赔偿金其他类似款项等)的现金流入，且前上述现金流入不考虑直线摊销的影响)46,693,729.77 元，按其 3.5%的比例计提对应期间的基础运营管理费，2024 年度不含税金额为

1,541,774.10 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，2024 年度不含税金额为 231,285.58 元(2022 年：68,392.10 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
上海临港奉贤企业服务	房屋租赁收入	1,485,826.99	1,409,497.56
上海临港经济发展(集团)	房屋租赁收入	1,506,312.96	1,502,197.32
上海交大临港智能	房屋租赁收入	2,172,199.32	1,448,132.88
合计	—	5,164,339.27	4,359,827.76

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 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	1,943,253.14	1,919,995.66
其中：固定管理费	1,943,253.14	1,919,995.66
浮动管理费	—	—
支付销售机构的客户维护费	1,903.74	2,039.14

注：本基金的基金管理费为固定管理费，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数(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 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	168,978.28	166,956.69

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固有资金投资本基金的情况

本报告期内基金管理人未持有本基金份额且无份额变动情况。

11.5.11.4.2 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 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间 因拆 分变 动份 额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
国泰君安证券	6,135,957.00	3.07%	10,526,657.00	-	9,597,950.00	7,064,664.00	3.53%
上	40,000,000.0	20.00	-	-	-	40,000,000.0	20.00

海 临 港 奉 贤 经 济 发 展	0	%				0	%
上 海 临 港 园 金 投 资	3,684,244.00	1.84%	5,833,977.00	—	—	9,518,221.00	4.76%
合 计	49,820,201.00	24.91%	16,360,634.00	—	9,597,950.00	56,582,885.00	28.29%
上年度可比期间 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	3,989,037.00	1.99%	110,438,586.00	—	108,291,666.00	6,135,957.00	3.07%
上 海 临 港 奉 贤 经 济 发	40,000,000.00	20.00%	—	—	—	40,000,000.00	20.00%

展							
上海 临港 园金 投资	0.00	0%	3,684,244.00	—	—	3,684,244.00	1.84%
合 计	43,989,037.0 0	21.99 %	114,122,830.0 0	—	108,291,666.0 0	49,820,201.0 0	24.91 %

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 2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2023 年 01 月 01 日 至 2023 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	49,033,638.51	432,388.95	56,580,255.29	511,570.63
合计	49,033,638.51	432,388.95	56,580,255.29	511,570.63

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 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
基金管理费	国泰君安资管	1,943,253.14	1,919,995.66
运营管理费	上海临港奉贤经济 发展	324,634.13	520,701.58
基金托管费	中国银行	168,978.28	166,956.69
押金及保证金	上海临港奉贤企业 服务	363,202.34	363,202.34

押金及保证金	上海交大临港智能	189,719.34	189,719.34
预收房租	上海临港奉贤企业服务	—	323,646.31
预收房租	上海临港经济发展(集团)	512,242.23	466,465.89
合计	—	3,502,029.46	3,950,687.81

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	2024-04-22	2024-04-22	1.9704	39,408,000.81	99.99	1、分配 2023 年度收益。2、除息日 2024 年 4 月 23 日（场内）、2024 年 4 月 22 日（场外）。
合计				39,408,000.81	99.99	—

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 2024 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 (2023 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 2024 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 (2023 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 2024 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 (2023 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) 比较期间财务报表的部分项目已按本年度财务报表的披露方式进行了重分类。
- (c) 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北京高力国际土地房地产资产评估有限公司(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 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 736,000,000.00 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(2023 年 12 月 31 日：741,000,000.00 元)。

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 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	2,036,897.55	3,163,133.74
其他货币资金	-	-
小计	2,036,897.55	3,163,133.74
减：减值准备	-	-
合计	2,036,897.55	3,163,133.74

11.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
活期存款	2,036,679.75	3,162,795.49
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	217.80	338.25
小计	2,036,897.55	3,163,133.74
减：减值准备	-	-
合计	2,036,897.55	3,163,133.74

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 2024 年 12 月 31 日			上年度末 2023 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	824,000,000.00	—	824,000,000.00	824,000,000.00	—	824,000,000.00
合计	824,000,000.00	—	824,000,000.00	824,000,000.00	—	824,000,000.00

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
专项计划	824,000,000.00	—	—	824,000,000.00	—	—
合计	824,000,000.00	—	—	824,000,000.00	—	—

§ 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北京高力国际土地房地产资产评估有限公司（以下简称“高力国际”或“评估机构”），是基金管理人于 2024 年聘请的评估机构，持有北京市住房和城乡建设委员会核发的二级《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。高力国际已参与多单国内基础设施公募 REITs 评估工作，积累了丰富的公募 REITs 估值经验。高力国际符合国家主管部门相关要求，具备良好的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，管理人已经就聘请高力国际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 2024 年 12 月 31 日，高力国际经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，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

根据北京高力国际土地房地产资产评估有限公司针对本基金截至 2024 年 12 月 31 日持有的基础设施资产出具的编号为高力评报字（CVAS/BJ/2025/FC）第 0013 号《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值 2024 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 113,699.04 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 2024 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 736,000,000 元（大写人民币 柒亿叁仟陆佰万元整）。

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》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》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 2024 年年度报告使用。

价值时点：2024 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

估价对象一：项目公司持有的位于中国上海市奉贤区正琅路 19 号「临港奉贤智造园一期」产业园项目，产证证载建筑面积 40,799.07 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 260,000,000 元，折合单价 6,373 元/平方米。

估价对象二：项目公司持有的位于中国上海市奉贤区新杨公路 1566 号「临港奉贤智造园三期」产业园项目，产证证载建筑面积 72,899.97 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 476,000,000 元，折合单价 6,529 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

较 2023 年重要评估参数相比，本次调整主要在于降低了长期增长率和折现率。项目目前仍有较高的签约增长率，但鉴于宏观经济形势的变化和对未来市场供求关系的影响，长期增长率由 2.75% 调整为 2.50%，调低 0.25%；另外，由于 10 年国债收益率下降明显，无风险报酬率下降，所以将折现率由 8.00% 调整为 7.75%，调低 0.25%。

基于前述的参数调整，国泰君安临港创新产业园 REIT 基础设施资产长期预测现金流有所下降，估值较参数调整前小幅上调，于估价时点 2024 年 12 月 31 日采用现金流折现法测算的资产估值合计为 7.36 亿元，较上一年（估价时点 2023 年 12 月 31 日）的估值下降 0.67%。参数调整后，整体估值结果和预测现金流变化趋势与参数调整前相符。

12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因

无。

12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况

报告期内，基础设施项目整体实际产生运营净收益为 37,958,304.42 元。其中，临港奉贤智造园一期产生的运营净收益为 14,107,263.93 元，临港奉贤智造园三期产生的运营净收益为 23,851,040.48 元。

12.6 报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.7 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 2024 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 (%)
11,145	17,945.27	195,988,932.00	97.99	4,011,068.00	2.01
上年度末 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 (%)
14,123	14,161.30	195,211,178.00	97.61	4,788,822.00	2.39

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)

1	上海合晟资产管理股份有限公司—合晟同晖 7 号私募证券投资基金	19,754,318.00	9.88
2	上海临港园金投资有限公司	9,518,221.00	4.76
3	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	6,367,091.00	3.18
4	中国国际金融股份有限公司	6,264,000.00	3.13
5	中信证券股份有限公司	5,000,000.00	2.50
6	中再资管—招商银行—中再资产—基建强国 REITs 主题资产管理产品	4,920,489.00	2.46
7	华夏基金—国民养老保险股份有限公司—商业养老金产品—华夏基金国民养老 4 号单一资产管理计划	4,637,702.00	2.32
8	新华人寿保险股份有限公司—新华人寿卓越优选专属商业养老保险（稳健回报型）	4,432,300.00	2.22
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	3,860,047.00	1.93
10	上海金得私募基金管理有限公司—金得诚意精心 2 号证券投资私募基金	3,855,257.00	1.93
合计		68,609,425.00	34.30
上年度末 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	13,479,349.00	6.74
2	中国国际金融股份有限公司	7,380,861.00	3.69
3	中再资管—招商银行	6,948,739.00	3.47

	一中再资产—基建强国 REITs 主题资产管理产品		
4	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	5,230,847.00	2.62
5	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	4,714,000.00	2.36
6	中国国际金融股份有限公司	4,415,608.00	2.21
7	新华人寿保险股份有限公司—新华人寿卓越优选专属商业养老保险（稳健回报型）	4,320,000.00	2.16
8	泰康养老保险股份有限公司—自有资金	3,932,889.00	1.97
9	泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	3,770,780.00	1.89
10	上海临港园金投资有限公司	3,684,244.00	1.84
合计		57,877,317.00	28.94

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海临港奉贤经济发展有限公司	40,000,000.00	20.00
合计		40,000,000.00	20.00
上年度末 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	上海临港奉贤经济发展有限公司	40,000,000.00	20.00
合计		40,000,000.00	20.00

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	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	146.00	0.0001
	146.00	0.0001

§ 14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2022 年 09 月 22 日）基金份额总额	200,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	200,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	—
本报告期期末基金份额总额	200,000,000.00

注：本报告期内本基金份额无份额变动情况。

§ 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：

2024 年 2 月 28 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高级管理人员变更公告》，由叶明同志代为履行首席信息官职责，朱晓力同志不再担任公司首席信息官职务，生效日期为 2024 年 2 月 26 日。

2024 年 3 月 20 日，本基金管理人发布了《上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告》，陶耿同志兼任公司财务负责人，吕巍同志兼任公司首席风险官；叶明同志不再兼任财务负责人、首席风险官职务，生效日期为 2024 年 3 月 18 日。

2024 年 8 月 15 日，本基金管理人发布了《上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告》，吴楠同志和周诗宇同志不再担任公司副总裁职务，生效日期为 2024 年 8 月 13 日。

2024 年 9 月 7 日，本基金管理人发布了《上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告》，丁杰能同志担任公司副总裁职务，生效日期为 2024 年 9 月 5 日。

2、本报告期内本基金托管人重大人事变动如下：

本报告期内，经中国银行股份有限公司研究决定，郭德秋先生不再担任中国银行股份有限公司托管业务部总经理职务。上述人事变动已按相关规定备案、公告。

15.3 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于 2024 年 11 月 5 日改聘为其审计的会计师事务所。报告期内应支付给会计师事务所的报酬为 280,000.00 元，目前事务所已提供审计服务的连续年限为改聘日至今。

15.4 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北京高力国际土地房地产资产评估有限公司，本报告期内基金管理人于 2024 年 12 月 30 日改聘为该评估机构。报告期内应支付给评估机构的报酬为 84,000.00 元。

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

报告期内，基金管理人不涉及重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁。

报告期内，本基金托管人及资产支持证券托管人的托管业务部门及其相关高级管理人员无受稽查或处罚等情况。

报告期内，运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与者不涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

15.6 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人控股关联方基金份额增持进展的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-01-05
2	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年第 4 季度报告	证监会指定网站、公司官网、交易所	2024-01-22
3	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2023 年第 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	2024-01-22
4	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人控股关联方基金份额增持进展的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-01-24

5	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于交易情况提示公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-02-23
6	关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2023 年四季度业绩说明会的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-02-23
7	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-02-27
8	上海国泰君安证券资产管理有限公司高级管理人员变更公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-02-28
9	上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-03-20
10	上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-03-20
11	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于投资者关系活动的公告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-03-20
12	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于投资者关系活动的公告	上海证券报	2024-03-21
13	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年年度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-03-29
14	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2023 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	2024-03-29
15	关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2023 年年度业绩说明会的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-04-02
16	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-04-18
17	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 1 季度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-04-22
18	上海国泰君安证券资产管理有限公司	上海证券报、中国证券报、证	2024-04-22

	限公司旗下基金 2024 年第 1 季度报告提示性公告	券时报、证券日报	
19	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于投资者关系活动的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-04-26
20	关于举办国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年二季度投资者开放日活动的公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-05-11
21	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人控股关联方进一步增持基金份额计划的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-06-28
22	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-06-28
23	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 2 季度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-07-19
24	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2024 年第 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	2024-07-19
25	关于举办国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年三季度投资者开放日活动的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-07-27
26	上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-08-15
27	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于决定国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-08-29
28	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年中期报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-08-31
29	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2024 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	2024-08-31
30	上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-09-07
31	国泰君安临港创新智造产业园	证监会指定网站、公司官网、	2024-09-20

	封闭式基础设施证券投资基金产品资料概要更新	上交所	
32	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书(更新)(2024 年第 1 号)	证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-09-20
33	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 3 季度报告	证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-10-25
34	上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2024 年第 3 季度报告提示性公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报	2024-10-25
35	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于旗下基金改聘会计师事务所的公告	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网、上交所	2024-11-06
36	关于举办国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年四季度投资者开放日活动的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-11-06
37	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于提交国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-11-14
38	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人控股关联方基金份额增持进展的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-11-16
39	上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市申请获得受理的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-11-21
40	国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于更换存续期资产评估机构的公告	证监会指定网站、公司官网、交易所、上海证券报	2024-12-31
41	在本报告期内刊登的其他公告	-	-

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

- 1、关于准予国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复；
- 2、《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4、《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 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
2025 年 03 月 31 日