

国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人:上海国泰海通证券资产管理有限公司

基金托管人:中国银行股份有限公司

报告送出日期:2026 年 01 月 22 日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同规定，于2026年01月16日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自2025年10月01日起至2025年12月31日止。

§ 2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	国泰海通临港创新产业园 REIT
场内简称	临港 REIT
基金代码	508021
交易代码	508021
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 09 月 22 日
基金管理人	上海国泰海通证券资产管理有限公司
基金托管人	中国银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	588,788,630.00 份
基金合同存续期	本基金存续期为原《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》生效后 43 年。
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2022 年 10 月 13 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基础设施资产支持证券将根据实际情况

	追加对项目公司的权益性或债性投资。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
投资策略	基金合同生效后，本基金初始设立时的 100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划，通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权。前述项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本基金招募说明书。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	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	上海国泰海通证券资产管理有限公司
运营管理机构	上海临港经济发展（集团）有限公司（运营管理统筹机构）、上海临港奉贤经济发展有限公司（首发运营管理实施机构）、上海临港联合发展有限公司（扩募运营管理实施机构）

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

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：临港奉贤智造园一期

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

不动产项目名称：临港奉贤智造园三期

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

不动产项目名称：康桥项目

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

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

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

注：第 1 次扩募份额上市时间为 2025 年 8 月 29 日。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构		
名称		上海国泰海通证券资产管理有限公司	上海临港经济发展（集团）有限公司	上海临港奉贤经济发展有限公司	上海临港联合发展有限公司
信息披露事务负责人	姓名	吕巍	龚伟	冯婧	许兴虎
	职务	上海国泰海通证券资产管理有限公司合规总监、督察长、首席风险官	上海临港经济发展（集团）有限公司副总裁	上海临港奉贤经济发展有限公司总经理室财务总监	上海临港联合发展有限公司副总经理
	联系方式	021-38676022	021-38298000	021-38298300	021-38295027

注册地址	上海市黄浦区 中山南路 888 号 8 层	上海市浦东新 区海港大道 1515 号 17 层	中国(上海)自 由贸易试验区 临港新片区正 博路 777 号 1 幢 10 层	上海市奉贤区 环城北路 288 号 5 幢 3 层 302 室
办公地址	上海市黄浦区 中山南路 888 号 B 栋 2-6 层 及 8 层	上海市浦东新 区海港大道 1515 号 T2	上海市奉贤区 正博路 777 号 蓝湾科技创新 中心 1 号楼	上海市松江区 莘砖公路 518 号松江高科技 园 3 号楼
邮政编码	200011	201306	201413	201600
法定代表人	陶耿	于勇	邹林昆	刘德宏

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

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

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	34,970,398.22
2. 本期净利润	15,412,010.77
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	35,664,197.25
4. 本期现金流分派率（%）	1.27
5. 年化现金流分派率（%）	2.57

注：1、本表中的本期净利润根据项目公司未经审计的数据测算。

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

3、本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值；年化现金流分派率指截至报告期

末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。报告期末本基金市
 值为 26.35 亿元。

4、本报告期年化现金流分派率较低，主要原因为本次扩募新项目于 2025 年 8 月 19 日（交割日）
 起纳入基金合并范围，下一完整年度会恢复至正常水平。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	33,593,844.58	0.0571	-
本年累计	67,765,959.94	0.1151	-

注：上述金额仅供了解本基金期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关
 基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑不动产项目公司经营情况和持续发展等因素调整可
 供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投
 资者的法定要求，实际分配情况届时以管理人公告为准。

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	-	-	-
本年累计	33,430,002.61	0.1672	2024 年度第一次分红 （收益分配基准日 2024 年 12 月 31 日）， 上述分红权益登记日 为扩募份额发售前， 单位实际分配金额按 照扩募前份额计算。

3.3.3 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	15,412,010.77	-
本期折旧和摊销	14,285,480.81	-

本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-6,905,694.34	-
本期息税折旧及摊销前利润	22,791,797.24	-
调增项		
1. 期初现金余额	105,111,644.84	-
2. 扩募发行份额募集的资金	-	-
3. 应收和应付项目的变动	12,872,400.01	-
调减项		
1. 当期购买不动产项目等资本性支出	-	-
2. 2025 年前三季度实现可供分配金额	-34,172,115.36	-
3. 期末负债余额	-71,920,331.10	-
4. 未来合理支出相关预留	-1,089,551.04	-
本期可供分配金额	33,593,844.58	-

注：1. 调整项“未来合理支出相关预留”的解释请参见本报告 3.3.5 部分

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本基金本期可供分配金额为 33,593,844.58 元，上年同期可供分配金额为 6,190,695.16 元，同比变动 442.65%。变动超过 10%的主要原因为，本基金于 2025 年第三季度完成第一次扩募并购入新资产，此外，首发不动产项目整体出租率、收缴率情况优于去年同期。

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

未来合理支出相关预留调整项主要是用于预留的维修改造支出及运营费用。考虑预留的原因主要是：本基金预计不动产项目运营期间会发生重大资本性支出，用于不动产项目的改造及翻新等，需前置考虑进行一定的资本性支出的预留。

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

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

1、基金管理人及资产支持证券管理人（上海国泰海通证券资产管理有限公司）：

本基金的基金管理费为固定管理费，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次

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

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

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

本报告期内计提管理费 1,469,894.68 元，截至报告期末尚未支付。

2、基金托管人（中国银行股份有限公司）：

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

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

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

本报告期内计提托管费 127,816.59 元，截至报告期末尚未支付。

3、外部管理机构（上海临港奉贤经济发展有限公司）

上海临港奉贤经济发展有限公司为临港奉贤智造园一期和临港奉贤智造园三期提供运营管理服务，并按照运营管理协议收取基础运营管理费、绩效运营管理费。

具体费率及支付方式按以下约定：

基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×4%。

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

本报告期内计提 2025 年四季度基础运营管理费 642,949.73 元，截至报告期末尚未支付。

4、外部管理机构（上海临港联合发展有限公司）

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

具体费率及支付方式按以下约定：

基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×14%。

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

本报告期内计提 2025 年四季度基础运营管理费 4,449,177.05 元，截至报告期末尚未支付。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金首发通过专项计划 100%持有的不动产项目由 2 个产业园组成，项目位于上海市奉贤区。其中，临港奉贤智造园一期于 2013 年 11 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 12.2 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 8.6 年。报告期内，项目周边新增 1 个竞品项目：临港智造园十二期项目，项目东至大泖港，北至浦东铁路线。项目总建筑面积约 20 万方，建筑物包含 9 栋多层厂房等。截至报告期末，该竞品项目已完成竣工备案并启动前期招商，且当前预租去化情况较好，结合市场整体供需情况，预计其对首发项目未来经营不会带来明显的影响。

本基金扩募通过专项计划 100%持有康桥项目，项目位于上海市浦东新区。康桥项目中，康桥一期于 2014 年 7 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 11.5 年；康桥二期-1 于 2016 年 4 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 9.8 年；康桥二期-2 于 2018 年 10 月开始运营，截至本报告期末已运营时间 7.3 年。报告期内周边无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 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	216,583.76	111,943.56	93.48
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	203,660.68	105,631.79	92.80
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	%	94.03	94.36	-0.33
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	元/平方米/天	1.90	1.24	52.91

		告期内平均出租面积，含税				
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	1,206.50	1,347.06	-10.43
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	%	99.98	93.07	6.91

注：2024 年 12 月 31 日时点，本基金资产不包括康桥项目，因此合计的各项指标仅包括临港奉贤智造园一期和临港奉贤智造园三期，本基金 2025 年 12 月 31 日时点，计算的报告期末可出租面积、报告期末实际出租面积均将上述三个项目的相应面积合并计算，因此指标数值相较去年同期涨幅显著。计算的报告期内租金单价水平因康桥项目本身租金单价水平显著高于较临港奉贤智造园一期和临港奉贤智造园三期，因此指标数据较去年同期涨幅显著。同时，其他指标也合并计算了上述三个项目的数据，分项目的数据情况参见本报告 4.1.3 部分。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：上海临樟经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 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	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	%	100.00	100.00	0.00

		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	1.11	1.16	-4.56
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	1,136.61	997.54	13.94
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

不动产项目名称：上海临平经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 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	67,888.15	65,814.93	3.15
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	%	94.12	91.25	2.87
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	元/平方米/天	1.17	1.29	-9.48

		出租面积， 含税				
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, 313. 65	1, 558. 52	-15. 71
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	%	99. 93	89. 28	10. 65

不动产项目名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 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	104, 640. 20	-	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	95, 955. 67	-	-
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. 70	-	-
4	报告期内租金单价水平	所属本报告期的合同应收租金/报告期内平均出租面积，含税	元/平方米/天	2. 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	天	1, 159. 69	-	-

		积进行加权计算的平均剩余租期				
6	报告期末租金收缴率	所属本报告期的合同实收租金/所属本报告期的合同应收租金	%	100.00	—	—

注：2024 年 12 月 31 日时点，本基金资产不包括康桥项目，因此没有上年同期数据，不计算同比变化指标。

4.1.4 其他运营情况说明

本基金扩募新购入不动产项目后，租户结构得到优化，租户行业集中度降低。报告期末，不动产项目租户结构相对稳定，租户 71 家，租户分布前五大行业为汽车装备、集成电路、生物医药、人工智能及高新材料，按期末对应行业租户承租面积占总已租赁面积比例计算的行业租户占比分别为 14.20%、12.60%、11.81%、11.80%以及 11.68%，剩余 37.92%为其他。报告期内前五名租户（及其关联方）的租金收入分别约 339.26 万元、318.64 万元、290.18 万元、238.35 万元以及 206.80 万元，占报告期内全部租金收入的比例分别为 9.52%、8.94%、8.14%、6.69%以及 5.80%。

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

1、经营风险

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

2、行业风险

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

3、周期性风险

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

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	变动比例 (%)
1	总资产	2,383,162,648.26	797,575,819.37	198.80

2	总负债	1,710,291,300.94	584,905,145.81	192.40
序号	科目名称	报告期金额 (元)	上年同期金额 (元)	变动比例 (%)
1	营业收入	34,817,828.77	10,961,231.94	217.65
2	营业成本/费用	8,427,293.98	2,109,855.87	299.43
3	EBITDA	26,481,161.15	9,030,498.05	193.24

注：基金于 2025 年三季度完成扩募，上年末金额和上年同期金额均不含本期新购入项目公司上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司的数据，变动比例较大主要是因为合并范围变动导致。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司

序号	构成	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	较上年末变动 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	260,000,000.00	260,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款	147,689,360.87	147,689,360.87	0.00
2	递延所得税负债	40,551,818.21	42,317,234.04	-4.17

项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

序号	构成	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	较上年末变动 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	476,000,000.00	476,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款	277,591,084.09	277,591,084.09	0.00
2	递延所得税负债	63,486,333.25	64,294,807.30	-1.26

项目公司名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

序号	构成	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	较上年末变动 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,531,000,000.00	-	-
主要负债科目				
1	长期应付款	925,900,674.64	-	-
2	递延所得税负债	158,045,407.10	-	-

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

上年期末不在本基金合并范围内，因此不披露上年末/上年同期金额，下同。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比 （%）
		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	3,374,705.23	100.00	3,737,157.07	100.00	-9.70
2	营业收入合计	3,374,705.23	100.00	3,737,157.07	100.00	-9.70

项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比 （%）
		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	7,666,782.11	100.00	7,224,074.87	100.00	6.13
2	营业收入合计	7,666,782.11	100.00	7,224,074.87	100.00	6.13

项目公司名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比 （%）
		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	23,771,077.27	99.98	-	-	-
2	其他收入	5,264.16	0.02	-	-	-
3	营业收入合计	23,776,341.43	100.00	-	-	-

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比 （%）
		金额（元）	占该项目总 成本比例 （%）	金额（元）	占该项目总 成本比例 （%）	
1	运营管理费	211,308.58	47.50	161,386.08	20.76	30.93
2	维修维护费	-94,297.94	-21.20	244,399.16	31.44	-138.58
3	税金及附加	327,886.93	73.70	329,598.37	42.40	-0.52
4	其他成本/ 费用	-	-	41,933.97	5.40	-100.00
5	营业成本/ 费用合计	444,897.57	100.00	777,317.58	100.00	-42.77

- 注：1、运营管理费同比变动超 30%，主要原因是 2025 年四季度资产运营收入流入较同期提升。
- 2、维修维护费同比变动超 30%，主要原因是本期对往期多计提的维修维护费用进行冲减。
- 3、其他成本/费用合计同比变动超 30%，主要原因是本期内无其他成本/费用的产生。

项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比 （%）
		金额（元）	占该项目总 成本比例 （%）	金额（元）	占该项目总 成本比例 （%）	
1	运营管理费	395,247.77	41.00	144,872.54	10.87	172.82
2	维修维护费	12,919.71	1.34	317,708.38	23.84	-95.93
3	税金及附加	655,773.89	68.02	639,495.37	47.99	2.55
4	其他成本/ 费用	-99,846.28	-10.36	230,462.00	17.30	-143.32
5	营业成本/ 费用合计	964,095.09	100.00	1,332,538.29	100.00	-27.65

- 注：1、运营管理费同比变动超 30%，主要原因是 2025 年四季度资产运营收入流入较同期提升。
- 2、维修维护费同比变动超 30%，其中维修费用根据实际情况发生，非按季度平均计提，故有可能存在季度间变动较大情况，全年整体较平稳。
- 3、其他成本/费用合计同比变动超 30%，主要原因是本期对往期多计提的其他成本/费用进行冲减。

项目公司名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比 （%）
		金额（元）	占该项目总 成本比例 （%）	金额（元）	占该项目总 成本比例 （%）	
1	运营管理费	4,456,111.81	63.49	-	-	-
2	维修维护费	-	-	-	-	-
3	税金及附加	2,485,484.26	35.41	-	-	-
4	其他成本/费用	76,705.25	1.09	-	-	-
5	营业成本/费用合计	7,018,301.32	100.00	-	-	-

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）	上年同期 （2024 年 10 月 01 日-2024 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	%	96.53	88.02
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	2,952,833.92	2,979,972.50
3	息税折旧摊销 前利润率	息税折旧摊销 前利润/营业 收入	%	87.50	79.74

项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 01 日	上年同期 （2024 年 10
----	------	-----------------	------	------------------------	--------------------

				-2025 年 12 月 31 日)	月 01 日-2024 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	%	95.98	90.41
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	6,659,762.17	6,050,525.55
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	86.87	83.76

项目公司名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 01 日-2024 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	%	80.94	-
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	16,868,565.06	-
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	70.80	-

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

根据不动产项目公司与基金管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定，项目公司取得的物业资产运营收入等款项应直接进入监管账户。基金管理人按季度向监管银行提供本季度项目公司的预算明细。资金划拨及对外支付均由基金管理人复核后将划款指令提交监管银行，监管银行根据基金管理人指令执行并监督资金拨付。

报告期内，不动产项目公司经营相关现金流流入合计为 47,391,013.19 元，主要为租金收入、

存款利息等；经营相关现金流流出合计为 10,814,262.72 元，主要是支付税金、运营管理费、维修维护费等。

去年同期，不动产项目公司经营相关现金流流入合计为 9,759,494.29 元，主要为租金收入、存款利息等；经营相关现金流流出合计为 2,970,318.37 元，主要是支付税金、运营管理费、维修维护费等。

报告期内，不动产项目公司经营相关现金流流入、流出同比去年同期差异明显主要因为合并计算了扩募新购入的上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司，去年同期基金合并范围不包括该公司。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.3.3 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。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的 买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	6,726,807.03	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	6,726,807.03	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§ 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

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

原始权益人上海临港控股股份有限公司首次扩募净回收资金金额为 1,122,895,740.54 元，原始权益人于发行阶段计划将本次扩募净回收资金的 85%用于在建项目、前期工作成熟的新建项目，项目为南桥四期项目和未来谷项目，15%的净回收资金用于补充流动资金等。原始权益人于 2025 年 10 月 10 日向国家发展和改革委员会等监管部门提交了回收资金投向变更报告，将净回收资金的 85%用于投资南桥四期项目和上海临港 G60 科创云廊二期项目，具体使用方案详见本基金《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更净回收资金用途的公告》。

截至本报告期末，原始权益人上海临港控股股份有限公司已使用净回收资金 482,584,361.10 元，净回收资金使用率 42.98%，剩余暂未使用资金 640,311,379.4 元。本报告期新增投放金额 482,584,361.10 元，剩余回收资金后续将根据项目建设进度用于不动产项目投资。具体净回收资金投向如下：

- （1）已使用 314,150,000.00 元用于上海临港 G60 科创云廊二期项目；
- （2）已使用 168,434,361.10 元用于补充流动资金。

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

§ 7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
苏瑞	本基金的基金经理	2022-09-22	-	10 年	苏瑞，硕士研究生学历，毕业于香港科技大学，曾就职于平安证券股份有限公司。从业以来一直从事资产证券化及 REITs 相	-

					关工作，拥有丰富的实操经验，涉及资产包括产业园区、写字楼、商场、酒店、PPP、天然气收费收益权、物业管理费、应收账款、高速公路、供应链等。2017 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 22 日一至今）的基金经理。	
胡家伟	本基金的基金经理	2022-09-22	-	10 年	胡家伟，中山大学管理学学士。 自 2015 年起先后任职于中外运化工国际物流有限公司、海航冷链控股股份有限公司、新宜（上海）企业管理咨询有限公司，从事园区运营及投资工	-

					作，在职期间负责上海、武汉、长沙、北京、天津等地物流基础设施项目投资开发及运营管理，2021 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 22 日一至今）的基金经理、国泰海通济南能源供热封闭式基础设施证券投资基金（2025 年 10 月 28 日一至今）的基金经理。	
刘敏	本基金的基金经理	2025-03-21	-	8 年	刘敏，硕士研究生学历，毕业于复旦大学，具有 5 年以上不动产运营管理经验。自 2016 年起先后任职于大昌行投资管理（上	-

					海)有限公司、珠海万纬物流发展有限公司,从事不动产资产运营管理工作,全面负责上海、宁波、廊坊、沈阳、昆明等地区项目公司资产运营管理工作。2022 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司,现任国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(2023 年 12 月 27 日一至今)的基金经理、国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金(2025 年 3 月 21 日一至今)的基金经理。	
赵鹏	本基金的基金经理	2025-10-16	-	7 年	赵鹏,硕士研究生学历,毕业于新加坡南洋理工大学,	-

					<p>具有 5 年以上不动产运营管理经验。自 2016 年起先后任职于华夏幸福基业股份有限公司、华侨城华东投资有限公司、上海领昱公寓管理有限公司（瓴寓国际），从事文旅、商业和租赁住房等不动产领域的资产运营管理工作，任职期间全面负责上海、南京、杭州、苏州、无锡、腾冲等地区项目公司资产运营管理工作。2025 年 7 月加入上海国泰海通证券资产管理有限公司，现任国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2025 年 10 月 16 日一至今）的基金经理。</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。

3、增聘赵鹏担任本基金经理，王瀚霆不再代为履行基金经理刘敏休假期间的相关职责（详见 2025 年 8 月 11 日，本基金披露的《关于代为履行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职责情况的公告》）。

§ 8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	588,788,630.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	—
报告期期末不动产基金份额总额	588,788,630.00

注：本报告期内本基金份额无份额变动情况。

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	21,966,557.00
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	21,966,557.00
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	3.73

注：本报告期内基金管理人持有本基金份额未发生变化。

§ 10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1、关于准予国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复；
- 2、《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

- 4、《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 5、法律意见书；
- 6、管理人业务资格批件、营业执照；
- 7、托管人业务资格批件、营业执照；
- 8、中国证监会要求的其他文件。

11.2 存放地点

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

11.3 查阅方式

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

上海国泰海通证券资产管理有限公司

2026 年 01 月 22 日