

# 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 年第 4 季度报告

2022 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:2023 年 01 月 20 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2023年1月13日复核了本报告中的主要财务指标、收益分配情况、投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自2022年10月1日起至2022年12月31日止。

## § 2 基金产品概况

### 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	（一）本基金收益分配采取现金分红方式； （二）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；（三）每一基金份额享有同等分配权；（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	上海国泰君安证券资产管理有限公司
外部管理机构	上海临港奉贤经济发展有限公司

## 2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：临港奉贤智造园一期

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

基础设施项目名称：临港奉贤智造园三期

基础设施项目公司名称	上海临平经济发展有限公司
------------	--------------

基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	上海市奉贤区

### § 3 主要财务指标和基金收益分配情况

#### 3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期(2022 年 10 月 01 日-2022 年 12 月 31 日)
1. 本期收入	14,303,456.51
2. 本期净利润	4,678,459.94
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	17,541,447.50

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。

#### 3.2 其他财务指标

无。

#### 3.3 基金收益分配情况

##### 3.3.1 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	9,022,606.93	0.0451	-
本年累计	13,449,469.91	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。

##### 3.3.2 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	-	-	-
本年累计	-	-	-

### 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	4,678,459.94	-
本期折旧和摊销	5,970,321.57	-
本期利息支出	0.00	-
本期所得税费用	-1,537,197.37	-
本期税息折旧及摊销前利润	9,111,584.14	-
调增项		
1. 应收和应付项目的变动	2,104,239.76	-
调减项		
1. 未来合理的相关支出预留	-1,398,346.72	-
2. 其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	-794,870.25	-
本期可供分配金额	9,022,606.93	-

注：本期“未来合理相关支出预留”调整项预留的是未来合理期间的相关支出，主要包括基金管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费等，上述费用将按相关协议约定支付。

## § 4 基础设施项目运营情况

### 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本基金通过专项计划 100%持有的基础设施项目由 2 个产业园组成，项目位于上海市奉贤区，建筑面积合计约 113,699 平方米，可租赁面积合计约 111,944 平方米。截至 2022 年 12 月 31 日，本基金持有的基础设施项目公司四季度收入合计为人民币 14,220,465.54 元。报告期内，基础设施项目公司整体运营情况良好，平均实际出租面积为 111,057 平方米，平均出租率为 99.21%。基础设施项目租户结构稳定，经营状况良好，租户 22 家，租户主要行业集中在汽车装备、精密机械、高新材料、生物医药等领域。报告期内，本基金重要现金流提供方业务经营情况稳定，财务状况良好，能够保持持续性经营；重要现金流提供方整体租金单价与园区平均水平偏离度不超过 3%，且历史租金均足额缴付，租金支付情况正常；重要现金流提供方剩余租赁期限均在 4 年以上。

### 4.2 基础设施项目公司运营财务数据

#### 4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

**基础设施项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司、上海临平经济发展有限公司**

序号	构成	本期（2022 年 10 月 01 日-2022 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	12,128,211.68	85.29
2	其他收入	2,092,253.86	14.71
3	合计	14,220,465.54	100

注：其他收入为项目公司收取园区租户的电力增容施工费用。

**4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析**

**基础设施项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司、上海临平经济发展有限公司**

序号	构成	本期（2022 年 10 月 01 日-2022 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理费	453,835.21	12.07
2	维修维护费	149,640.66	3.98
3	税金及附加	951,162.92	25.30
4	其他成本/费用	2,205,506.49	58.65
5	合计	3,760,145.28	100

注：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。

**4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析**

**基础设施项目公司名称：上海临樟经济发展有限公司、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（2022 年 10 月 01 日-2022 年 12 月 31 日）
				指标数值
1	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	10,690,930.02
2	息税折旧前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	75.18

**4.3 基础设施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 14,447,030.16 元，主要包括租金收入、保证

金等；现金流流出合计为 2,807,815.82 元，主要是支付本报告期内税金、维修费等。

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

本报告期内，本基金不存在影响未来项目正常现金流的重大情况。

#### 4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

##### 4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

##### 4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

#### 4.5 基础设施项目投资情况

本基金本报告期内不存在购入或出售基础设施项目情况。

##### 4.5.1 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本基金本报告期内不存在购入或出售基础设施项目情况。

### § 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

#### 5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
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	银行存款和结算备付金合计	6,174,552.60
4	其他资产	-

5	合计	6,174,552.60
---	----	--------------

## 5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券投资。

## 5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券投资。

## 5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券之外的资产支持证券。

## 5.5 投资组合报告附注

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

## 5.6 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产余额。

## § 6 管理人报告

### 6.1 基金管理人及主要负责人员情况

#### 6.1.1 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正式成立于 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。基金经理基础设施投资管理经验详见 6.1.2。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经理经验	说明
		任职日期	离任日期			
苏瑞	本基金基金经理，现任不动产投资部执行董事职务。	2022-09-22	-	7 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，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 日一至今）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。	2022-09-22	-	7 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，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 日一至今）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	-	7 年	胡家伟先生，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	-

					<p>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。</p>	
--	--	--	--	--	---	--

注：1、上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

2、证券从业的含义遵从行业协会《证券业从业人员资格管理办法》的相关规定。

### 6.1.3 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

无。

### 6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

1、基金管理人(上海国泰君安证券资产管理有限公司)：本报告期内计提管理费 481,618.21 元，截止报告期末尚未支付。具体计提标准见基金合同。

2、基金托管人（中国银行股份有限公司）：本报告期内计提托管费 41,880.30 元，截止报告期末尚未支付。具体计提标准见基金合同。

3、外部管理机构（上海临港奉贤经济发展有限公司）：本报告期内计提运营管理费 481,065.32 元，截止报告期末尚未支付。具体计提标准见基金合同。

### 6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

### 6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

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

### 6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

本基金按基金合同约定在 2022 年 9 月完成了初始基金资产投资之后，在本报告期内没有新增投资。截止本期末，本基金通过持有“国君资管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. 基础设施项目运营情况”。

### 6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

#### 1. 宏观经济-国家宏观经济数据

受疫情影响，2022 年四季度我国企业生产经营活动总体有所放缓。根据国家统计局公开披露信息，2022 年 10 月制造业采购经理指数（以下简称为“PMI”）为 49.2%，较上月下降 0.9%；2022 年 11 月 PMI 为 48.0%，较上月下降 1.2%；2022 年 12 月 PMI 为 47.0%，较上月下降 1%。制造业 PMI 在 2022 年四季度呈持续收缩态势，创下 2020 年 4 月以来最低水平。

货币政策方面，2022 年 12 月 6 日，中共中央政治局召开会议分析研究 2023 年经济工作，会议指出 2023 年要坚持稳字当头、稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，要着力扩大国内需求，充分发挥消费的基础作用和投资的关键作用。随后，于 2022 年 12 月 28 日召开的央行四季度例会进一步指出，要加大稳健货币政策实施力度，精准有力发挥好货币政策工具的总量和结构的双重功能。市场普遍预期，2023 年货币政策将从降准与降息两方面着手，支持宏观经济稳增长目标的实现。

从需求侧着眼，2023 年国内疫情防控政策优化、新冠感染降级为“乙类乙管”使相关服务业和消费需求进入复苏期。随着相关优惠政策出台及新冠疫情防控措施优化调整，居民收入预期的好转，

房地产需求预计将在低位企稳。

## 2. 宏观经济-地区宏观经济数据

2022 年前三季度，上海市经济运行经历了“平稳开局、深度下跌、加快恢复”三个阶段，累计完成规模以上（以下简称为“规上”）工业总产值较去年同期下降 1.5%，降幅较上半年收窄 8.2%。前三季度，上海市三大先导产业（集成电路、生物医药、人工智能）制造领域完成工业总产值 2,969.57 亿元，比去年同期增长 11.9%，增速高于全市工业 13.4 个百分点。其中，集成电路、生物医药和人工智能分别增长 19.2%、5.5%和 16.8%。

前三季度工业战略性新兴产业完成工业总产值 12,310.53 亿元，占全市工业 42.5%，占比较上年同期提高 2.9 个百分点，同比增长 7.2%，增速高于全市工业 8.7 个百分点。其中，新能源汽车贡献突出，完成产值 1,885.88 亿元，增长 65.4%，新能源汽车产量达 66.48 万辆，占汽车产量近三分之一。

作为上海的经济“增长极”和“发动机”，临港新片区前三季度固定资产投资、规上工业总产值、税收分别同比增长 42.6%、35%和 28.2%，2022 年全年预计临港新片区规上工业产值将达到 3320 亿元。据规划，到 2025 年，临港新片区汽车产业规模将突破 4,000 亿元，集成电路产业规模力争突破 1,000 亿元，生物医药产业规模力争突破 500 亿元，氢燃料电池产业规模突破 200 亿元。

## 3. 宏观经济-标准厂房行业宏观政策

上海市人民政府办公厅于 2020 年 5 月发布《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》。文件指出，要提高土地利用强度，提升产业用地配套功能，相对集中布局标准厂房类工业用地和通用类研发用地。鼓励园区平台加快建设高品质标准厂房和研发用房。此外，通知还提出要打造特色产业园区，集聚行业领军企业，形成产业园的产业集聚效应。

上海市人民政府办公厅 2022 年 10 月发布的《上海市推进高端制造业发展的若干措施》进一步指出，要加强优质低价标准厂房和通用研发类物业供给。

## 4. 行业供需分析

需求侧看，当前临港新片区产业体系已经升级为“4+2+2”——以集成电路、生物医药、人工智能、民用航空四大产业为核心，依托高端装备制造、智能新能源汽车两大优势产业，布局氢能、绿色再制造两大未来产业。自 2019 年 8 月揭牌三年来，临港新片区签约项目 1,196 个，总投资超 6,500 亿元。其中，前沿科技产业累计签约项目超 300 个，涉及总投资约 4,200 亿元。在 300 多个前沿科技产业重点项目中，百亿级特大项目 6 个，包括中芯、格科微、闻泰等；超十亿级项目 105 个，占比超过 31%，十亿级以上项目投资额占比超 80%。

供给侧看，当前临港新片区开发建设力度仍持续加强，2023 年第一季度重点建设项目于 1 月 3 日进入开工阶段，开工项目 33 个，总投资约 316 亿元，项目涵盖产业、住宅、市政交通、能源保障、生态环境、商文体旅、社会民生等多个领域。

上述项目开工有望增加临港新片区标准厂房资产供给，满足区域产业发展需求，也将进一步促进临港新片区产业经济发展，预计在未来一段时期内区域的净吸纳量可以超过平均新增供应量。

## § 7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	200,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	200,000,000.00

## § 8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

### 8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

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。

### 8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

## § 9 影响投资者决策的其他重要信息

无。

## § 10 备查文件目录

### 10.1 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。

## 10.2 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>。

## 10.3 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  
2023 年 01 月 20 日