

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

2023 年 12 月 31 日

基金管理人:上海国泰君安证券资产管理有限公司

基金托管人:中国银行股份有限公司

报告送出日期:2024 年 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2024年01月12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2023年10月01日起至2023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
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（2023 年 10 月 01 日-2023 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	12,733,831.08
2. 本期净利润	5,239,485.15
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	11,612,430.68

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	11,658,474.79	0.0583	-
本年累计	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。

3.3.2 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	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	-	-	-

3.3.3 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	5,239,485.15	-

本期折旧和摊销	4,388,426.32	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-1,337,690.71	-
本期税息折旧及摊销前利润	8,290,220.76	-
调增项		
1. 期初现金余额	44,967,480.85	-
2. 应收和应付项目的变动	3,322,209.92	-
调减项		
1. 2023 年前三季度实现可供分配金额	-27,751,404.29	-
2. 期末流动负债余额	-15,670,032.45	-
3. 未来合理的相关支出预留	-1,500,000.00	-
本期可供分配金额	11,658,474.79	-

注：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。本期未使用以前年度“未来合理的相关支出预留”。

§ 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。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 12,558,490.41 元。报告期内，基础设施项目公司整体运营情况良好，期末出租率为 97.63%，租金收缴率为 99.59%。基础设施项目租户结构相对稳定，租户 21 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整体相对稳定；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%，平均剩余租赁期限在 3 年以上。

截至本报告期末，项目公司上海临平经济发展有限公司收到两家租户的申请。租户一的租赁面积 1,200 平方米，原租赁期限为 2019 年 9 月 1 日至 2029 年 8 月 31 日，申请租赁期限至 2023 年 12 月 31 日终止，该部分面积占项目整体可租赁面积的 1.07%。租户二（重要现金流提供方之一）因提高库存周转和生产空间使用效率，申请将其租赁面积中的一部分，合计 2,781.67 平方米，于 2024 年 1 月 31 日终止，该部分面积原租赁期限为 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，占项目整体可租赁面积的 2.48%。针对上述租赁面积变化，运营管理机构已启动对储备客户的推介事宜，目前进展正常。后续项目公司将继续做好新客户的开发、对接、带看等工作，一如既往维护基金份额持有人的合法权益，做好后续事宜的应对工作。

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（2023 年 10 月 01 日-2023 年 12 月 31 日）		上年同期（2022 年 10 月 01 日-2022 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	11,613,077.57	92.47	12,128,211.68	85.29
2	其他收入	945,412.84	7.53	2,092,253.86	14.71
3	合计	12,558,490.41	100	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（2023 年 10 月 01 日-2023 年 12 月 31 日）		上年同期（2022 年 10 月 01 日-2022 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理费	491,227.90	15.48	453,835.21	12.07
2	维修维护费	615,486.41	19.40	149,640.66	3.98
3	税金及附加	948,591.92	29.90	951,162.92	25.30
4	其他成本/费用	1,116,997.50	35.21	2,205,506.49	58.65
5	合计	3,172,303.73	100	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（2023 年 10 月 01 日-2023 年 12 月 31 日）	上年同期（2022 年 10 月 01 日-2022 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$	%	87.19	81.30
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	9,662,994.58	10,690,930.02
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	76.94	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 15,090,810.12 元，主要为租金收入、存款利息等；现金流流出合计为 3,480,820.79 元，主要是支付维修费、园区租户电力增容的分包费用、税金、运营管理等。

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。

§ 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	3,163,133.74
4	其他资产	-
5	合计	3,163,133.74

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。

§ 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 6.1.2。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
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	-	8 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职务。	2022-09-22	-	8 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管理运营管理工作，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职务。	2022-09-22	-	8 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 日一至今）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。

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）：本报告期内计提四季度管理费 484,806.88 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）：本报告期内计提四季度托管费 42,157.16 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）：本报告期内计提四季度基础运营管理费 520,701.58 元，截止报告期末尚未支付；支付三季度基础运营管理费 313,998.90 元。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，无侵害计划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

一、宏观经济-国家宏观经济数据

根据国家统计局公开披露信息，2023 年 1-11 月份，我国工业生产平稳增长，全国规模以上工业（以下简称为“规上工业”）增加值同比增长 4.3%。11 月份，规上工业增加值同比实际增长 6.6%，环比增长 0.87%。从行业看，11 月份，制造业规上工业增加值同比增长 4.7%，装备制造业增加值同比增长 9.8%，比上月加快 3.6 个百分点；高技术制造业增加值增长 6.2%，加快 4.4 个百分点。从产品看，11 月份，太阳能电池、新能源汽车、发电机组产品产量同比分别增长 44.5%、57.8%、35.6%。相关数据显示，我国经济转型升级持续推进。

2023 年一季度，我国制造业采购经理指数（以下简称为“PMI”）持续保持在 50%荣枯线以上。2023 年二季度，受疫情及 2022 年积压需求逐步释放等因素的影响，制造业景气水平小幅回落至荣枯线以下水平。2023 年三季度，央行降息降准、专项债发行提速、房地产行业系列支持政策及其它促消费稳投资措施陆续出台，带动制造业供需两端持续回升，制造业景气水平有所改善，制造业 PMI 逐步上升至 9 月的 50.2%水平。2023 年四季度，由于欧美消费市场备货季节性放缓、国外主要经济体压力加大以及红海局势紧张等因素影响，我国制造业企业出口需求有所减少，PMI 回落至 50%荣枯线以下，达到 12 月的 49.0%的水平，其中生产指数为 50.2%，仍高于临界点，表明制造业生产延续扩张；新订单指数为 48.7%，表明制造业市场需求有所下降。

二、基础设施项目所在行业情况

需求侧方面，临港新片区年初发布的 2023 年工作要点明确了发展目标，年内计划推动地区生产总值增长 20%，规上工业总产值增长 20%，全社会固定资产投资增长 10%。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。

2023 年年内，临港新片区积极招商引资、引入产业服务，扩大产业发展需求。2023 年 10 月 19 日，在 2023 上海国际生物医药产业周合成生物学科技创新产业大会暨临港新片区生物医药项目集中签约活动上，银诺、华元、恒赛、锐康、泰楚、临佶、玮沐、葛兰素史克等一批细分行业领军企业与临港新片区管委会完成签约，总投资 54 亿元的项目将落地临港新片区。12 月 11 日，临港新片区管委会与上海电力股份有限公司举行合作签约仪式，共同策划在临港新片区打造一批具有全国引领价值的标杆性光伏、综合能源站项目。12 月 22 日，特斯拉上海储能超级工厂项目土地出让签约仪式在新片区举行，工厂计划于 2024 年第一季度开工，第四季度投产，初期规划年产商用储能电池 1 万台储能规模近 40GWh。12 月 26 日，创亿达新材料产业基地项目正式签约落户临港新片区，项目总投资 2 亿元，预计于 2024 年达产，达产后产值可达 3 亿元。以上项目的落户对支撑临港新片区本地提升产业综合竞争力和培育新增长具有重要战略意义。

供给侧方面，当前临港新片区开发建设力度仍持续加强。2023 年 12 月，临港新片区的闵联临港园区四期标准厂房 J15-02 地块（智芯源二期）—C 区项目顺利通过竣工验收，将为临港新片区提供总建筑面积 38,220.87 平方米的新增标准厂房。上述项目开工预计将适当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。

§ 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

本报告期内基金管理人未发生本基金交易情况。

§ 9 备查文件目录

9.1 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。

9.2 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>。

9.3 查阅方式

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

上海国泰君安证券资产管理有限公司

2024 年 01 月 22 日