

# 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

## 2023 年第 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	国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	国泰君安东久新经济 REIT
场内简称	东久 REIT
基金主代码	508088
交易代码	508088
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 09 月 23 日
基金管理人	上海国泰君安证券资产管理有限公司
基金托管人	中国银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	基金合同生效后 45 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2022 年 10 月 14 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基础设施资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
投资策略	基金合同生效后，本基金初始设立时的 100%基金

	资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划，通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权。前述项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本基金招募说明书。
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金收益分配采取现金分红方式；本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；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	东久（上海）投资管理咨询有限公司

## 2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：东久（金山）智造园

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

基础设施项目名称：东久（昆山）智造园

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

基础设施项目名称：东久（无锡）智造园

基础设施项目公司名称	无锡奥迈特实业有限公司
基础设施项目类型	产业园区

基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	江苏省无锡市新吴区
基础设施项目名称：东久（常州）智造园	
基础设施项目公司名称	常州麦里奇实业有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	园区管理服务
基础设施项目地理位置	江苏省常州市新北区

### § 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	27,100,483.94
2. 本期净利润	4,621,714.54
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	21,960,379.33

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	17,659,694.51	0.0353	-
本年累计	81,013,395.34	0.1620	-
2022 年	25,873,564.25	0.0517	-

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

##### 3.3.2 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	43,520,003.15	0.08704	2023 年度第一次分红 (收益分配基准日 2023 年 6 月 30 日)
本年累计	69,390,005.34	0.13878	-
2022 年	0	0	-

### 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	4,621,714.54	-
本期折旧和摊销	7,707,125.44	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	2,825,955.43	-
本期税息折旧及摊销前利润	15,154,795.41	-
调增项		
1. 使用以前期间预留的费用	3,686,493.16	-
2. 应收和应付项目的变动项	6,805,583.92	-
调减项		
1. 未来合理的相关支出预留	-7,987,177.98	-
本期可供分配金额	17,659,694.51	-

注：本期“未来合理的相关支出预留”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、应交税费、应付水电费、应付维修费、租赁保证金等，上述费用将按相关协议约定支付。本期“使用以前期间预留的费用”主要是支付外部管理机构的管理费、应交税费、专业服务费等。

## § 4 基础设施项目运营情况

### 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本基金通过专项计划 100%持有的基础设施项目由 4 个产业园组成，分布于长三角城市群，建筑面积合计约 283,934 平方米，可租赁面积合计约 278,282 平方米。本基金持有的基础设施项目公司四季度收入合计为人民币 26,318,274.80 元。报告期内，基础设施项目公司整体运营情况良好，平均出租率为 99.39%，期末出租率为 96.51%，租金收缴率 99.24%。本期出租率较前三季度变动主要为东久（金山）智造园及东久（常州）智造园部分租约正常到期，目前正在积极开展租赁招商工作中。基础设施项目租户结构稳定，经营状况良好，租户 44 家，主要行业集中在信息产业、精密机械、高新材料和汽车装备等领域。报告期内，本基金重要现金流提供方业务经营情况稳定，财务状况良好，能够保持持续性经营；重要现金流提供方平均租金单价符合该园区平均水平，重要现金流提供方平均剩余租赁期限为 3 年。

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

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	24,053,140.28	91.39	23,933,061.48	90.80
2	物业管理收入	2,189,328.40	8.32	2,047,875.76	7.77
3	其他收入	75,806.12	0.29	377,812.89	1.43
4	合计	26,318,274.80	100	26,358,750.13	100

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

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	物业管理成本	3,668,610.52	35.65	1,683,564.43	23.58
2	运营管理费	1,420,730.80	13.81	916,693.88	12.84
3	税金及附加	5,038,877.23	48.97	2,935,016.07	41.12
4	其他成本/费用	161,221.28	1.57	1,603,023.23	22.46
5	合计	10,289,439.83	100	7,138,297.61	100

注：本期物业管理成本变动，主要系报告期内基础设施项目维修维保支出增加导致。

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

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	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税	元	16,872,468.80	19,269,659.33

		费用			
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/总收入	%	64.11	73.11
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	80.66	90.14

### 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 45,594,524.13 元，主要包括租金收入、物业管理费收入、水电费收入、保证金及存款利息等；经营活动现金流流出合计为 23,640,831.06 元，主要是支付本报告期内与日常运营相关的物业管理费、维修支出、运营管理费、税金、水电费支出等。

#### 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	5,875,877.36
4	其他资产	-
5	合计	5,875,877.36

## 5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券投资。

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



金经理基础设施投资管理经验详见 6.1.2。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
张健	本基金基金经理，现任不动产投资部高级经理职务。	2022-09-23	-	8 年	张健先生，复旦大学金融硕士，8 年证券从业经历。具有扎实的基础设施研究理论基础和投资经验，从业以来一直从事资产证券化及 REITs 相关工作，拥有丰富的实操经验，涉及资产包括产业园区、PPP、供热、高速公路、客运、长租公寓、公租房、保障房、停车场等。2016 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 23 日一至今）的基金经理。	-
周东津	本基金基金经理，现任不动产投资部	2022-09-23	-	12 年	周东津先生，河海大学管理学学士，注	-

	高级经理职务。				册会计师，PMP，中级会计师。自 2011 年起先后任职于中国水电基础局有限公司、中国雄安集团基础建设有限公司，从事不动产运营及投资工作，作为项目核心成员参与过上海、深圳、雄安、福建、安徽等地区的产业园区、市政供水、市政供热、市政燃气、新能源发电等项目的投资开发及运营管理。2022 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 23 日—至今）的基金经理。	
冯晓昀	本基金基金经理，现任不动产投资部高级经理职务。	2022-09-23	-	11 年	冯晓昀女士，复旦大学管理学学士，中国注册会计师，香港注册会计师。自 2012 年起，先	-

					<p>后任职于普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）高级审计员、上海复星高科技（集团）有限公司；2017 年加入珠海万纬物流发展有限公司（万科物流地产板块），从事不动产资产运营管理及财务管理工作，负责南京、合肥、宁波、天津、无锡、常熟等地区项目公司全面资产运营管理及财务管理工作。2022 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 23 日—至今）的基金经理。</p>
--	--	--	--	--	---

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

2、证券从业的含义遵从行业协会《证券业从业人员资格管理办法》的相关规定。

**6.1.3 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 890,388.88 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):本报告期内计提托管费 77,425.36 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(东久(上海)投资管理咨询有限公司):本报告期内计提四季度基础运营管理费 950,697.23 元、绩效运营管理费 532,292.85 元,截止报告期末尚未支付。支付 2023 年三季度基础运营管理费共 1,076,547.56 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“国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”全部份额,穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施资产组合由 4 个产业园组成,包括:东久(金山)智造园、东久(昆山)智造园、东久(无锡)智造园、东久(常州)智造园,分别位于上海、苏州、无锡、常州地区,建筑面积合计约 283,934 平方米。

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

## 6.6 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

新能源汽车、高端装备制造等高技术战略及经济引领性行业增速迅猛使得坐拥上下游产业集群优势的长三角产业园行业在近年来进入新一轮的蓬勃发展期。

东久（金山）智造园所在的上海湾区高新技术产业开发区（金山工业区）已确立了“3+3+X”产业体系，聚焦高端装备、新一代信息技术、生物医药等特色产业，推动主导产业集群集聚，特色产业做优做强。其中，“湾区生物医药港”“华东无人机基地”“上海新型显示产业园”成为首批市级特色产业园。近年，园区围绕龙头企业和辉光电，已汇聚了上下游配套项目 30 余个，整个产业链项目投资超过 500 亿元，产业集聚集群发展效应日益显现。目前，园区三大主导产业产值已占工业总产值比重达到 80%以上，其中，共有高新技术企业 86 家，战略性新兴产业企业 64 家。

东久（昆山）智造园所在的江苏省昆山市，聚焦“2+6+X”新兴产业布局，高水平打造“四链融合”的特色专业创新园区，致力于做大做强新一代电子信息、高端装备制造两大主导产业，大力发展元宇宙、先进计算、生命健康、新能源智能网联汽车等新兴产业，集聚一批优质企业和重大项目。2023 年 1-12 月昆山市累计完成投资 409.4 亿元，已开工实施项目数 129 个，其中已实施开工产业类项目 111 个，基础设施和民生类项目 18 个，带动区域租赁需求，为产业园及昆山经济高质量发展注入强劲动能。

东久（无锡）智造园所在的江苏省无锡市，正在着力打造由 4 个地标产业、6 个优势产业和 5 个未来产业为核心的“465”现代产业体系和“地标+优势+未来”梯次发展的产业集群格局。发布《关于加快特色产业园区建设的实施意见》，提出要围绕“465”现代产业体系，加快建设一批主导产业聚焦、优势特色突出、资源要素汇聚、协作网络高效、治理服务完善的特色产业园区，带动全市产业园区全面提升建设发展水平，吸引产业链上下游企业布局，提供更多就业机会，推动重点优势产业加速集聚发展。

东久（常州）智造园所在的江苏省常州市正从“三车四新三智能”转向“八大高成长性产业链”的产业布局，以智能装备、新能源、新材料等地标性产业链为抓手，开展差异化“建链、补链、强链、长链”建设。今年以来，常州高新区抢抓全市加快建设新能源之都发展机遇，奋力打造新能源之都核心区，2023 年共签约 115 个项目，计划总投资约 214 亿元，数量、质量实现再提升；园区共有 46 个项目开工，其中 3 个入选省重大项目，创历史新高。一系列新项目签约落地特色产业园区，为常州的产业发展带来助力，不仅有利于提升当地的产业竞争力和经济实力，打造城市形象，还将为产业园招商引资带来极大便利。

## § 7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
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	500,000,000.00

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

### 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