

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4季度报告

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2025年01月17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，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本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2024年10月01日起至2024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

注：

1、基金管理人信息披露负责人

姓名：吕巍

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

联系电话：021-38676022

2、运营管理机构信息披露负责人

姓名：潘笑悦

职务：上海临港奉贤经济发展有限公司副总经理

联系电话：021-38298300

3、基金管理人及资产支持证券管理人

名称：上海国泰君安证券资产管理有限公司

注册地址：上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室

办公地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 22-23 层及 25 层

邮政编码：200120

法定代表人：陶耿

4、基金托管人、资产支持证券托管人

名称：中国银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 1 号

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 1 号

邮政编码：100818

法定代表人：葛海蛟

5、原始权益人一

名称：上海临港奉贤经济发展有限公司

注册地址：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：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区新杨公路 1800 弄

邮政编码：201413

法定代表人：邹林昆

原始权益人二

名称：上海临港华平经济发展有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区新杨公路 1800 弄 1 梯 252 室

办公地址：上海市静安区静安嘉里中心

邮政编码：201413

法定代表人：林莹

6、运营管理机构

名称：上海临港奉贤经济发展有限公司

注册地址：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：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区新杨公路 1800 弄

邮政编码：201413

法定代表人：邹林昆

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（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	11,080,145.58
2. 本期净利润	5,541,923.21
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	6,671,078.47

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、本期现金流分派率为 0.72%，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；截至报告期末累计实现可供分配金额年化现金流分派率为 3.89%，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。

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	6,190,695.16	0.0310	-
本年累计	33,431,132.02	0.1672	-
2023 年	39,409,879.08	0.1970	-
2022 年	13,445,202.61	0.0672	-

注：1、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。

2、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。

3.3.2 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	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	-	-	-

3.3.3 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	5,541,923.21	-
本期折旧和摊销	4,325,077.12	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-1,901,968.92	-
本期税息折旧及摊销前利润	7,965,031.41	-
调增项		
1. 期初现金余额	42,362,336.52	-
调减项		
1. 应收和应付项目的变动	-1,293,952.94	-
2. 2024 年前三季度实现可供分配金额	-27,240,436.86	-
3. 期末流动负债余额	-14,512,731.93	-
4. 未来合理的相关支出预留	-1,089,551.04	-
本期可供分配金额	6,190,695.16	-

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。本期未使用以前期间“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。其中，临港奉贤智造园一期于 2013 年 11 月开始运营，已运营 11.2 年，临港奉贤智造园三期于 2017 年 6 月开始运营，已运营 7.6 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。

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 320.61 万元、216.72 万元、148.49 万元、92.00 万元以及 65.65 万元，占报告期内全部租金收入的比例分别为 26.65%、18.02%、12.34%、7.65%以及 5.46%。

报告期内，基础设施项目公司整体运营情况良好，报告期末可租赁面积合计为 111,943.56 平方米，报告期末实际出租面积约 105,631.79 平方米，期末出租率为 94.36%，租金收缴率为 93.07%，项目整体有效租金单价为 1.24 元/平方米/天（含税），加权平均剩余租期约为 1,347 天（使用面积进行加权）。去年同期数据分别为：报告期末可租赁面积合计为 111,943.56 平方米，报告期末实际出租面积为 109,289.46 平方米，期末出租率为 97.63%，租金收缴率为 99.59%，项目整体有效租金单价为 1.22 元/平方米/天（含税），加权平均剩余租期约为 1,544 天（使用面积进行加权）。

其中，临港奉贤智造园一期报告期末可租赁面积为 39,816.86 平方米，报告期末实际出租面积为 39,816.86 平方米，期末出租率为 100%，租金收缴率为 100%，有效租金单价为 1.16 元/平方米/天（含税），加权平均剩余租期约为 998 天（使用面积进行加权）。去年同期数据分别为：报告期末可租赁面积为 39,816.86 平方米，报告期末实际出租面积为 39,816.86 平方米，期末出租率为 100%，租金收缴率为 100%，有效租金单价为 1.15 元/平方米/天（含税），加权平均剩余租期约为 1,364 天（使用面积进行加权）。

临港奉贤智造园三期报告期末可租赁面积为 72,126.70 平方米，报告期末实际出租面积为 65,814.93 平方米，期末出租率为 91.25%，租金收缴率为 89.28%，有效租金单价为 1.29 元/平方米/天（含税），加权平均剩余租期约为 1,559 天（使用面积进行加权）。去年同期数据分别为：报告期末可租赁面积为 72,126.70 平方米，报告期末实际出租面积为 69,472.60 平方米，期末出租率为 96.32%，租金收缴率为 99.38%，有效租金单价为 1.27 元/平方米/天（含税），加权平均剩余租期约为 1,649 天（使用面积进行加权）。

注：

- 1、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；
- 2、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；
- 3、有效租金单价=所属本报告期的合同应收租金/报告期内平均出租面积；
- 4、加权平均剩余租期为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。

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

序号	构成	本期（2024年10月01日-2024年12月31日）		上年同期（2023年10月01日-2023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	3,737,157.07	100	4,359,490.91	82.18
2	其他收入	-	-	945,412.84	17.82
3	合计	3,737,157.07	100	5,304,903.75	100

注：

本报告期内，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。

基础设施项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

序号	构成	本期（2024年10月01日-2024年12月31日）		上年同期（2023年10月01日-2023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	7,224,074.87	100	7,253,586.66	100
2	合计	7,224,074.87	100	7,253,586.66	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：上海临樟经济发展有限公司

序号	构成	本期（2024年10月01日-2024年12月31日）		上年同期（2023年10月01日-2023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	161,386.08	20.76	180,905.81	10.50
2	维修维护费	244,399.16	31.44	314,747.10	18.26
3	税金及附加	329,598.37	42.40	323,929.05	18.79
4	其他成本/费用	41,933.97	5.40	904,035.37	52.45
5	合计	777,317.58	100	1,723,617.33	100

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、本报告期内，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，该事项在本报告期内没有发生，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。

基础设施项目公司名称：上海临平经济发展有限公司

序号	构成	本期（2024年10月01日-）	上年同期（2023年10月01日-）
----	----	------------------	--------------------

		2024 年 12 月 31 日)		-2023 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	144,872.54	10.87	310,322.09	21.42
2	维修维护费	317,708.38	23.84	300,739.31	20.76
3	税金及附加	639,495.37	47.99	624,662.87	43.12
4	其他成本/费用	230,462.00	17.30	212,962.13	14.70
5	合计	1,332,538.29	100	1,448,686.40	100

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、本报告期内，上海临平经济发展有限公司运营管理费较上年同期变动超 30%，主要是因为本报告期项目公司租金收缴率略有下降，实收租金减少，以此为基础计算的运营管理费减少。后续基金管理人将协同运营管理机构，根据租金收缴计划，及时跟进租户收缴情况。

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

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 10 月 01 日 -2024 年 12 月 31 日)	上年同期(2023 年 10 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	%	88.02	73.62
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	2,979,972.50	3,636,200.37
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	79.74	68.54

注：

上海临樟经济发展有限公司主要资产及负债科目余额：

截至报告期末投资性房地产科目余额为 263,000,000.00 元，上年末投资性房地产科目余额为 263,000,000.00 元，同比变化为 0%；

截至报告期末长期应付款余额为 147,689,360.87 元，上年末长期应付款余额为 147,689,360.87 元，同比变化为 0%；递延所得税负债余额为 43,067,234.04 元，上年末递延所得税负债余额为 43,150,214.50 元，同比变化为-0.19%。

基础设施项目公司名称：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（2024年10月01日-2024年12月31日）	上年同期（2023年10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	%	90.41	88.64
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	6,050,525.55	6,026,794.21
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	83.76	83.09

注：

上海临平经济发展有限公司主要资产及负债科目余额：

截至报告期末投资性房地产科目余额为 478,000,000.00 元，上年末投资性房地产科目余额为 478,000,000.00 元，同比变化为 0%；

截至报告期末长期应付款余额为 277,591,084.09 元，上年末长期应付款余额为 277,591,084.09 元，同比变化为 0%；递延所得税负债余额为 66,575,655.01 元，上年末递延所得税负债余额为 66,495,335.47 元，同比变化为 0.12%。

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 9,759,494.29 元，主要为租金收入、存款利息等；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。

去年同期，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、运营管理费等。

与上年同期相比，本报告期内基础设施项目公司现金流流入减少的主要原因为基础设施项目公司租金收缴率下降，报告期内租金实收金额减少；现金流流出减少的主要原因为去年同期支付了园区租户电力增容的分包费用。

报告期内，存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况，涉及的客户均为基础设施项目重要现金流提供方及其关联方，相关交易按照一般商业条款及市场定价规则订立，整体经营情况较稳定，其中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。

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	2,036,897.55
4	其他资产	—
5	合计	2,036,897.55

注：银行存款和结算备付金合计 2,036,897.55 元，占基础设施资产支持证券之外的投资组合的

比例为 100.00%。

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，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	-

					设施证券投资基金管理人（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	-	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，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。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。同时，自 2024 年 12 月 20 日起，拟兼任国泰君安济南能源供热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职务。	2022-09-22	-	9 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—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 490,046.28 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（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 42,612.56 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）：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），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 年四季度基础运营管理费 324,634.13 元，截至报告期末尚未支付；本期支付了 2024 年三季度计提的基础运营管理费 471,381.58 元。

6.3 管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

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。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。截至本期末，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，2024 年 1—11 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 5.8%。11 月份，规模以上工业增加值同比实际增长 5.4%（增加值增速均为扣除价格因素的实际增

长率)，环比增长 0.46%。11 月份，制造业增加值同比增长 6.0%，增速较 10 月份加快 0.6 个百分点，连续 3 个月回升，有力支撑工业生产平稳向好；全国规模以上高技术制造业增加值同比增长 7.8%，增速高于全部规模以上工业 2.4 个百分点，今年以来增速持续高于全部规模以上工业，助力工业经济高质量发展。

2024 年 12 月，制造业采购经理指数（PMI）为 50.1%，比上月下降 0.2 个百分点，PMI 连续三个月处于荣枯线水平之上，表明制造业继续保持扩张。具体来看，生产指数和新订单指数分别为 52.1% 和 51.0%，较上月分别小幅下降了 0.3 个百分点和上升 0.2 个百分点，两个指数均继续高于临界点，制造业企业生产和市场需求保持扩张。整体来看，制造业 PMI 季节性回落属于正常现象，随着春节的临近，企业生产活动往往受到节日因素影响而减缓。虽然本月 PMI 的降幅符合预期，但其整体表现依旧高于近年来同期的平均水平，即说明制造业在面对周期性压力时，仍展现出较强的韧性。经过一系列政策组合拳后，我国主要经济指标在年末有所改善，部分成效显现。

二、基础设施项目所在行业情况

需求侧方面，临港新片区在 2024 年第四季度继续保持强劲的发展势头。根据临港新片区管委会统计，现在上海全市 1/9 的规上工业产值在临港，1/4 的制造业固定资产投资在临港，1/4 的科技产业类重大项目在临港，临港已成为上海经济发展最重要的增长极。2024 年第四季度，临港新片区召开工作会议，强调要强化经济调度，力争年度各项指标任务取得最好成果，同时要做好招商引资和企业服务工作，抓好重大活动开展，科学谋划好明年工作。此外，特斯拉储能超级工厂项目计划于 2024 年第四季度投产，初期规划年产商用储能电池 1 万台，储能规模近 40GWh。

供给侧方面，临港新片区的开发建设力度持续加强。2024 年临港新片区重大项目计划安排正式项目 148 项，总投资约 6,100 亿元，年度计划投资 721 亿元。其中，产业科技类项目 63 项，包括在建项目 54 个和新开项目 9 个，如上海临港集团集成创新研发中心等。截至 2024 年 8 月末，临港新片区累计签约前沿科技产业重点项目超 570 个，涉及投资额超 6,200 亿元。特别是在集成电路、生物医药、人工智能、民用航空四大前沿产业，其总产值年均增长 34.1%，呈现良好态势。特斯拉储能超级工厂作为 2024 年重点项目，它的开工建设不仅进一步扩大了上海临港现有的产业规模与生态体系，也为当地经济发展注入了新的活力。目前，集成电路业态已成为临港新片区投资规模最大的先导型产业，5 年累计签约总投资额 2,600 亿元，规上工业产值预计 2024 年底将达到 200 亿元。随着更多新项目的落地实施，预计将会一定程度增加区域内标准厂房的供应量，从而提高整个产业链及产业集群的整体运作效率。临港新片区管委会也特别强调要抓好产业发展，聚焦特色优势产业，突出重点领域，围绕龙头企业和链主企业培育产业生态，制定科学的产业发展政策。

§ 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

注：本报告期内本基金份额无份额变动情况。

§ 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

9.1 回收资金使用情况

9.1.1 原始权益人回收资金使用情况

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，取得募集资金后将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%。

9.1.2 原始权益人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。

§ 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
2025 年 01 月 22 日