

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

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

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：陈名

职务：首席投资官

联系方式：021-56069666

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

名称：FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED 和 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED

注册地址均为：Level 54, Hopewell Centre, 183 Queen' s Road East, Hong Kong

办公地址均为：上海市徐汇区淮海中路 999 号环贸广场二期 8 楼

邮政编码均为：200233

法定代表人：不适用

6、运营管理机构

名称：东久（上海）投资管理咨询有限公司

注册地址：上海市奉贤区青村镇奉村路 458 号 1 幢 336 室

办公地址：上海市徐汇区淮海中路 999 号环贸广场二期 8 楼

邮政编码：200233

法定代表人：林莹

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（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	27,533,443.24
2. 本期净利润	11,136,991.65
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	19,680,784.42

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 0.97%，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 4.58%，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 16.94 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	16,480,727.46	0.0330	-
本年累计	77,567,306.01	0.1551	-
2023 年	80,591,425.90	0.1612	-
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	-	-	-
本年累计	36,999,982.26	0.0740	2023 年度第二次分红（收益分配基准日 2023 年 12 月 31 日）
2023 年	69,390,005.34	0.13878	其中 43,520,003.15 元为 2023 年度第一次分红（收益分配基准日 2023 年 6 月 30 日）；25,870,002.19 元为 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	11,136,991.65	-
本期折旧和摊销	7,795,140.57	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-341,989.64	-
本期税息折旧及摊销前利润	18,590,142.58	-
调增项		
1. 使用以前期间预留的费用	5,534,604.91	注 1
2. 应收和应付项目的变动项	1,644,822.96	-
调减项		
1. 未来合理的相关支出预留	-9,288,842.99	注 2
本期可供分配金额	16,480,727.46	-

注：1. 本期“使用以前期间预留费用”调整项主要包括使用往期预留的应交税费、应付水电费、外部管理机构运营管理费及中介机构费等。

2. 本期“未来合理的相关支出预留”调整项主要包括应付基金管理费、基金托管费、外部管理

机构运营管理费、应交税费、应付水电费及应付维修费等，上述费用将按相关协议约定支付和使用。

§ 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

4.1.1 对报告期内重要基础设施项目运营情况的说明

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，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，可租赁面积合计约 278,282 平方米。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）智造园运营年限分别约为 8.5 年、7 年、7 年及 9.3 年。报告期内周边无新增竞争性项目，未发生的重大变化和经营策略调整。

基础设施项目租户结构稳定，经营状况良好，报告期末租户 45 家，主要行业集中在精密机械、高新材料、信息产业和汽车装备等领域，占比分别约为 33.52%、24.94%、21.21%及 18.54%（剩余 1.79%为其他）。报告期内前五名租户的租金收入和占全部租金收入的比例分别为，租户 A：收入约 261.18 万元/11.64%、租户 B：收入约 167.33 万元/7.46%、租户 C：收入约 131.08 万元/5.84%、租户 D：收入约 118.75 万元/5.29%，及租户 E：收入约 107.05 万元/4.77%。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约为 1.99 年。

4.1.2 报告期以及上年同期基础设施项目整体运营指标

报告期内，基础设施项目整体期末可供出租面积约为 278,282 平方米（上年同期：278,282 平方米，同比无变化），期末实际出租面积约为 278,282 平方米（上年同期：268,566 平方米，同比增加 3.62%），平均出租率为 99.44%（上年同期：99.39%，同比增加 0.05%），期末出租率为 100%（上年同期：96.51%，同比增加 3.49%），报告期内租金单价为 30.28 元/平方米/月（上年同期：29.76 元/平方米/月，同比增加 1.74%），报告期末剩余租期为约 1,064 天（按可租赁面积加权平均，上年同期：1,158 天，同比减少 8.13%），报告期末租金收缴率为 97.90%（上年同期：99.24%，同比减少 1.34%）。

4.1.3 报告期及上年同期重要基础设施项目运营指标

其中，东久（金山）智造园报告期末可供出租面积为 82,021.70 平方米（上年同期 82,021.70 平方米，同比无变化），期末实际出租面积为 82,021.70 平方米（上年同期 77,191.99 平方米，同比增加 6.26%），平均出租率为 98.11%（上年同期 99.94%，同比减少 1.83%），期末出租率为 100%（上年同期：94.11%，同比增加 5.89%），报告期内租金单价为 30.56 元/平方米/月（上年同期：31.60 元/平方米/月，同比减少 3.30%），报告期末剩余租期为约 1,059 天（按可租赁面积加权平均，上年同期：1,127 天，同比减少 6.04%），报告期末租金收缴率为 92.41%（上年同期：97.46%，同比减少 5.05%）。

东久（昆山）智造园报告期末可供出租面积为 78,038.93 平方米（上年同期 78,038.93 平方米，同比无变化），期末实际出租面积为 78,038.93 平方米（上年同期 78,038.93 平方米，同比无变化），

平均出租率为 100%（上年同期 100%，同比无变化），期末出租率为 100%（上年同期 100%，同比无变化），报告期内租金单价为 32.36 元/平方米/月（上年同期：30.92 元/平方米/月，同比增加 4.67%），报告期末剩余租期为约 890 天（按可租赁面积加权平均，上年同期：1,222 天，同比减少 27.18%），报告期末租金收缴率 99.31%（上年同期：100%，同比减少 0.69%）。

东久（无锡）智造园报告期末可供出租面积为 82,556.15 平方米（上年同期 82,556.15 平方米，同比无变化），期末实际出租面积为 82,556.15 平方米（上年同期 82,556.15 平方米，同比无变化），平均出租率为 100%（上年同期：100%，同比无变化），期末出租率为 100%（上年同期：100%，同比无变化），报告期内租金单价为 31.56 元/平方米/月（上年同期：30.42 元/平方米/月，同比增加 3.75%），报告期末剩余租期为约 1,213 天（按可租赁面积加权平均，上年同期：1,027 天，同比增加 18.12%），报告期末租金收缴率 100%（上年同期：100%，同比无变化）。

东久（常州）智造园报告期末可供出租面积为 35,665.65 平方米（上年同期 35,665.65 平方米，同比无变化），期末实际出租面积为 35,665.65 平方米（上年同期 30,778.95 平方米，同比增加 15.88%），平均出租率为 100%（上年同期 95.43%，同比增加 4.57%），期末出租率为 100%（上年同期 86.30%，同比增加 13.70%），报告期内租金单价为 22.15 元/平方米/月（上年同期：21.09 元/平方米/月，同比增加 5.02%），报告期末剩余租期为约 1,112 天（按可租赁面积加权平均，上年同期：1,394 天，同比减少 20.22%），报告期末租金收缴率 100%（上年同期：100%，同比无变化）。

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、平均出租率为报告期内平均月末出租率；
- 3、剩余租期为截至报告期末所有租户合同的平均剩余租期（使用面积加权）；
- 4、报告期内平均租金单价=报告期内各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点平均值，单位为元/平/月，租金单价为不含税面价；
- 5、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。

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

基础设施项目名称：1、上海华新建设有限公司

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	6,889,737.45	88.66	7,189,926.00	95.64
2	物业管理收入	465,972.37	6.00	394,243.38	5.24
3	其他收入	415,098.76	5.34	-65,931.26	-0.88
4	合计	7,770,808.58	100	7,518,238.12	100

注：

其他收入主要为能源费净收入，随租户用量变化而变化，该收入占主营业务收入占比较小，

该科目变动对主营业务收入影响较小。该科目同比变动超过 30%，主要是由于该收入随租户实际用量变化。下同。

基础设施项目公司名称：2、昆山华普瑞实业有限公司

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	7,597,093.70	90.73	7,214,488.33	89.25
2	物业管理收入	713,791.65	8.52	684,865.80	8.47
3	其他收入	62,565.34	0.75	184,512.34	2.28
4	合计	8,373,450.69	100	8,083,866.47	100

基础设施项目公司名称：3、无锡奥迈特实业有限公司

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	7,521,339.21	89.95	7,402,724.54	92.63
2	物业管理收入	674,532.03	8.07	670,860.72	8.39
3	其他收入	165,412.00	1.98	-81,785.44	-1.02
4	合计	8,361,283.24	100	7,991,799.82	100

基础设施项目公司名称：4、常州麦里奇实业有限公司

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	2,400,340.92	84.74	2,246,001.41	82.44
2	物业管理收入	268,663.14	9.48	439,358.50	16.13
3	其他收入	163,765.73	5.78	39,010.48	1.43
4	合计	2,832,769.79	100	2,724,370.39	100

注：

物业管理收入同比变动超过 30%，主要是由于上年同期发生租户租约正常到期后复原服务费 20 万元，该收入为偶然性收入。

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：1、上海华新建设有限公司

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	物业管理成本	755,438.70	32.39	1,339,610.65	47.07

2	运营管理费	222,808.36	9.55	672,685.11	23.64
3	税金及附加	671,959.36	28.8	676,118.42	23.76
4	其他成本/费用	682,607.50	29.26	157,284.83	5.53
5	合计	2,332,813.92	100	2,845,699.01	100

注：

物业管理成本主要包含物业总包费及维修费用，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。该科目同比变动超过 30%，主要是由于维修费用按照实际情况计提。下同。

运营管理费主要包含基础运营管理费及绩效运营管理费，具体计提标准见基金合同。上期金额较大主要是由于上期计提年度绩效运营管理费，本期根据相关标准不计提绩效管理费。下同。

其他成本/费用主要包含市场化招租的租赁佣金等，租赁佣金根据租约实际情况发生，非按季度平均计提，故有可能存在季度间变动较大情况。本期该科目金额较大主要是由于本季度计提租赁佣金约 68 万元（上年同期约 15 万元）。

基础设施项目公司名称：2、昆山华普瑞实业有限公司

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	物业管理成本	651,446.11	32.73	998,089.61	31.73
2	运营管理费	290,443.35	14.59	304,994.70	9.69
3	税金及附加	1,056,236.19	53.06	1,843,426.74	58.58
4	其他成本/费用	-7,547.17	-0.38	145.09	0
5	合计	1,990,578.48	100	3,146,656.14	100

基础设施项目公司名称：3、无锡奥迈特实业有限公司

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	物业管理成本	926,992.93	42.62	882,991.25	28.84
2	运营管理费	311,058.45	14.3	230,496.76	7.53
3	税金及附加	934,095.97	42.95	1,943,521.50	63.49
4	其他成本/费用	2,821.54	0.13	4,298.08	0.14
5	合计	2,174,968.89	100	3,061,307.59	100

注：

运营管理费本期金额较大主要是由于本期该项目现金收入较好，以此为基数计算得出的基础运营管理费大于上期。

基础设施项目公司名称：4、常州麦里奇实业有限公司

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	物业管理成本	426,458.33	43.18	447,919.00	36.24
2	运营管理费	85,782.27	8.69	212,554.23	17.2
3	税金及附加	362,793.35	36.74	575,810.57	46.6
4	其他成本/费用	112,429.77	11.39	-506.71	-0.04
5	合计	987,463.72	100	1,235,777.09	100

注:

其他成本/费用科目本期金额较大主要是由于本季度计提租赁佣金约 11 万元。

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: 1、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 (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	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	5,589,763.25	4,983,674.46
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	71.93	66.29
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	87.41	73.23

注:

截至报告期末,上海华新建设有限公司投资性房地产余额为 452,000,000.00 元,上年末投资房地产余额为 452,000,000.00 元,上年同期同比无变化。

截至报告期末长期应付款余额为 266,407,098.15 元,上年末长期应付款余额为 266,407,098.15 元,上年同期同比无变化;递延所得税负债余额为 58,687,873.11 元,上年末递延所得税负债余额为 58,405,768.52 元,上年同期同比变动 0.48%。

基础设施项目公司名称: 2、昆山华普瑞实业有限公司

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)
----	------	-------------	------	---	--

				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+所得税费用	元	6,443,032.49	5,207,537.25
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	76.95	64.42
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	88.75	83.88

注:

截至报告期末, 昆山华普瑞实业有限公司投资性房地产余额为 415,000,000.00 元, 上年末投资房地产余额为 415,000,000.00 元, 上年同期同比无变化。

截至报告期末长期应付款余额为 266,407,098.15 元, 上年末长期应付款余额为 266,407,098.15 元, 上年同期同比无变化; 递延所得税负债余额为 68,340,590.10 元, 上年末递延所得税负债余额为 68,281,660.13 元, 上年同期同比变动 0.09%。

基础设施项目公司名称: 3、无锡奥迈特实业有限公司

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	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	6,411,918.47	5,134,460.7
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	76.69	64.25
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	85.19	86.07

注:

截至报告期末, 无锡奥迈特实业有限公司投资性房地产余额为 417,000,000.00 元, 上年末投资房地产余额为 417,000,000.00 元, 上年同期同比无变化。

截至报告期末长期应付款余额为 253,535,699.11 元, 上年末长期应付款余额为 253,535,699.11 元, 上年同期同比无变化; 递延所得税负债余额为 50,886,719.92 元, 上年末递延所得税负债余额为 50,466,631.08 元, 上年同期同比变动 0.83%。

基础设施项目公司名称：4、常州麦里奇实业有限公司

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	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	1,885,111.06	1,546,796.4
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	66.55	56.78
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	81.92	75.76

注：

截至报告期末，常州麦里奇实业有限公司投资性房地产余额为 106,000,000.00 元，上年末投资房地产余额为 106,000,000.00 元，上年同期同比无变化。

截至报告期末长期应付款余额为 48,861,827.33 元，上年末长期应付款余额为 48,861,827.33 元，上年同期同比无变化；递延所得税负债余额为 9,231,967.02 元，上年末递延所得税负债余额为 8,520,043.67 元，上年同期同比变动 8.36%。

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 43,510,177.13 元（上年同期：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 23,711,916.56 元（上年同期：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。本报告期内单一客户现金流占比超过 10%的情况，租约价格符合该园区平均水平，租户经营情况稳定。

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	362,849.91
4	其他资产	-
5	合计	362,849.91

注：银行存款和结算备付金合计 362,849.91 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			
张晋	本基金基金经理，现任不动产投资部资深经理职务。	2024-05-17	-	9 年	张晋先生，中央财经大学精算学硕士，中国准精算师。曾就职于华鑫证券有限责	-

					<p>任公司资产管理部-结构融资部、东方证券承销保荐有限公司创新与金融机构部、中泰证券股份有限公司债券与结构金融总部。从业以来一直从事资产证券化及 REITs 相关工作，拥有丰富的不动产及基础设施投融资实操经验，涉及资产类型包括产业园、写字楼、商场、酒店、长租公寓、供热收费权、高速公路等。2023 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司不动产投资部，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（2024 年 5 月 17 日一至今）的基金经理。</p>	
--	--	--	--	--	---	--

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	-	12 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
-----	-------------------------	------------	---	------	---

					<p>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。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。</p>	
周东津	<p>本基金基金经理，现任不动产投资部高级经理职务。</p>	2022-09-23	-	13 年	<p>周东津先生，河海大学管理学学士，注册会计师，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</p>	-

					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 872,238.20 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 75,846.64 元，截至报告期末尚未支付。

3、外部管理机构（东久（上海）投资管理咨询有限公司）：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%的比例计提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%比例计提对应的绩效运营管理费。

本报告期内计提四季度基础运营管理费 933,689.87 元，截至报告期末尚未支付。支付 2024 年三季度基础运营管理费共 906,830.67 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

面对复杂严峻的外部环境和国内经济运行中的新情况新问题，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，加大宏观调控力度，着力深化改革开放、扩大国内需求、优化经济结构，有效落实存量政策，加力推出增量政策，国民经济运行总体平稳、稳中有进，生产需求平稳增长，就业物价总体稳定，民生保障扎实有力，新质生产力稳步发展，高质量发展扎实推进，市场预期改善，推动经济回升向好的积极因素累积增多。

根据国家统计局公开披露信息，2024 年 1-11 月全国规模以上工业增加值同比增长 5.8%，全国服务业生产指数同比增长 5.1%，社会消费品零售总额同比增长 3.5%，全国居民消费价格同比上涨 0.3%；全国固定资产投资（不含农户）同比增长 3.3%，其中基础设施投资同比增长 4.2%。

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。2024 年 12 月 18 日，2024 年金山区第四季度重点产业项目开工活动在金山区朱泾镇举行。本次开工的重点产业项目共有 8 个，总投资 19.3 亿元，涵盖了新材料、智能装备、生命健康等多个产业领域，将加速推动金山产业串点成链、聚链成群、集群成势。重大项目是经济发展的“压舱石”，也是扩大有效投资的重要抓手。本次活动主会场的“年产八亿套新能源汽车部件及超精密工程塑料部件生产新建项目”计划总投资 13.7 亿元，用地面积 164 亩，计划 2029 年达产，达产后预计年产值 27.7 亿元。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 75%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。2024 年 10 月 15 日上午，金山区召开 2024 年招商引资企业服务推进部署会，会议指出要深入贯彻落实市招商引资企业服务推进部署会精神，深化招商服务改革，优化完善金山区招商引资和企业服务体制机制，进一步增强优环境、抓投资、促发展的合力。

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。2024 年以来，昆山牢固树立“大抓项目、抓大项目”的鲜明导向，聚焦“两产两进两强”，紧盯时间节点，统筹资源要素，做好服务保障，全力推动重大项目早开工、早建成、早投产、早达效，为推动昆山经济社会高质量发展提供坚实支撑。昆山 2024 年投资效益稳步提升，完成固定资产投资 857 亿元、增长 2.7%；恒美光电、立讯智能声学等旗舰项目加快建设，三级重大项目实现投资 390 亿元；成功争取政策性资金 24 亿元；新签约北特机器人、陆新新材料等投资亿元以上项目 256 个；协鑫数字科技金融中心、进口食品（花桥）国际贸易中心等 50 亿级重大项目落地。2024 年，昆山产业转型也在加速推进。实施新一轮“智改数转网联”三年行动，传统产业焕新进一步提速；规上工业增加值增长 11%以上；人工智能和元宇宙、新能源和绿色低碳等新兴产业加速成长，

昆山获批省未来产业先行集聚发展试点；新增苏州市级以上总部企业和功能性机构 21 家；规上营利性服务业营收增长 30.8%，生产性服务业增加值占比达 54%；昆山开发区入选省级外资总部经济集聚区。2025 年，昆山顺势卡位新赛道，聚力提质增效，坚持“核心产业+”，通过研发制造、品牌培育形成新的增长曲线；加快“人工智能+”，以“AI+制造业”为主攻方向，培育更多垂直领域大模型，壮大信创、软件、数据等数字经济核心产业；布局“新型电商+”，推动企业同步考虑生产、销售两端，提升“昆山造”美誉度和品牌力，为优化工贸结构打开更大空间。

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》（简称“《意见》”），提出要围绕“465”现代产业体系和“3010”产业链，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，带动无锡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。2024 年初，无锡市发展和改革委员会发布《无锡市 2024 年重大产业项目名单》，涉及项目 372 个。截至 2024 年 11 月底，全市 42 个省重大实施项目完成投资达 455.9 亿元、年度计划投资完成率 118.8%，其中 32 个产业项目完成投资 300.3 亿元、年度计划投资完成率 126.5%。滚动实施 444 个市重大产业项目，完成投资超 1,650 亿元。

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。2024 年，常州新能源产业规模再上一个千亿台阶，达到 8500 亿元，照此趋势，常州实现新的万亿目标指日可待。目前，常州新能源产业集聚度居全国第三，投资热度连续三年全国第一，成为全国率先提出“发储送用网”完善产业生态闭环的城市之一。2024 年 9 月 26 日，2024 新能源产业发展大会暨投资常州大会举行，工信部工业文化发展中心发布常州“中国新能源之都”城市产业名片，42 个项目总投资 397 亿元签约，其中 9 个外资项目，总投资 11.6 亿美元。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

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有关情况说明

本基金成功发行后，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，净回收资金净额为 71,330.61 万元。拟投至武汉经开区项目、杭州大江东项目、金山二工区项目、无锡江阴项目、常州钟楼项目及奉贤杭州湾项目，拟用于盘活存量资产金额 0 万。各项目拟使用募集资金规模及目前使用情况如下：无锡江阴项目拟使用募集资金规模为 6,434.81 万元，目前已使用 6,434.81 万元，已使用比例 100%；上海奉贤杭州湾项目，拟使用募集规模为 3,221.68 万元，目前已使用 3,221.68 万元，已使用比例 100%；常州钟楼项目拟使用募集资金规模为 5,014.8 万元，目前已使用 5,014.8 万元，已使用比例 100%；武汉经开区项目拟使用募集资金规模为 10,911.52 万元，目前已使用 10,911.52 万元，已使用比例 100%；杭州大江东项目拟使用募集资金规模为 21,144.96 万元，目前已使用 21,144.96 万元，已使用比例 100%；金山二工区项目拟使用募集资金规模为 24,602.84 万元，目前已使用 24,249.32 万元，已使用比例 98.56%；

9.1.2 报告期末净回收资金使用情况

原始权益人净回收资金总金额为 71,330.61 万元，其中 100%用于在建项目、新建（含改扩建）项目，截至报告期末已净回收资金规模为 70,977.09 万元，净回收资金使用率为 99.50%。

9.1.3 剩余净回收资金后续使用计划

剩余净回收资金后续拟继续用于金山二工区项目建设所涉相关款项支付。

9.1.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

原始权益人及其关联方根据相关法律法规及有关规范性文件规定，按要求履行净回收资金再投资的相关工作。

§ 10 备查文件目录

10.1 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。

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