

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

2025 年第 2 季度报告

2025 年 06 月 30 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 07 月 19 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07月16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2025年04月01日起至2025年06月30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
运营管理机构	东久（上海）投资管理咨询有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：东久（金山）智造园

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

资产项目名称：东久（昆山）智造园

资产项目公司名称	昆山华普瑞实业有限公司
资产项目类型	产业园区

资产项目主要经营模式	园区管理服务
资产项目地理位置	江苏省昆山市

资产项目名称：东久（无锡）智造园

资产项目公司名称	无锡奥迈特实业有限公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	园区管理服务
资产项目地理位置	江苏省无锡市新吴区

资产项目名称：东久（常州）智造园

资产项目公司名称	常州麦里奇实业有限公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	园区管理服务
资产项目地理位置	江苏省常州市新北区

2.3 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		上海国泰君安证券资产管理有限公司	东久（上海）投资管理咨询有限公司
信息披露事务负责人	姓名	吕巍	陈名
	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	东久（上海）投资管理咨询有限公司首席投资官
	联系方式	021-38676022	021-56069666
注册地址		上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室	上海市奉贤区青村镇奉村路 458 号 1 幢 336 室
办公地址		上海市黄浦区中山南路 888 号 B 栋 2-6 层及 8 层	上海市闵行区宜山路 1999 号科技绿洲三期 23 栋 10 楼
邮政编码		200011	200233
法定代表人		陶耿	林莹

2.4 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人	原始权益人
名称	中国银行股份有限公司	上海国泰君安证券资产管理有限公司	中国银行股份有限公司	FULL REGALIA

	限公司	券资产管理有限公司	限公司上海市分行	LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED 和 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室	中山东一路 23 号	Level 54, Hopewell Centre, 183 Queen' s Road East, Hong Kong
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	上海市黄浦区中山南路 888 号 B 栋 2-6 层及 8 层	银城中路 200 号	上海市闵行区宜山路 1999 号科技绿洲三期 23 栋 10 楼
邮政编码	100818	200011	200120	200233
法定代表人	葛海蛟	陶耿	王晓	不适用

§ 3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 04 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）
1. 本期收入	25,109,529.62
2. 本期净利润	10,750,634.35
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	16,900,385.54
4. 本期现金流分派率（%）	1.12
5. 年化现金流分派率（%）	4.09

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=报告期内实现可供分配金额/报告期末本基金市值；年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数。报告期末本基金市值为 19.53 亿元。可供分配金额存在季度间波动情况，故按截至报告期末本年累计可供分配金额进行年化金额与实际年度累计实现可供分配金额可能存在偏差。

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	21,832,636.61	0.0437	–
本年累计	39,565,244.49	0.0791	–

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	77,680,015.87	0.1554	2024 年度第一次分红 （收益分配基准日 2024 年 12 月 31 日）
本年累计	77,680,015.87	0.1554	2024 年度第一次分红 （收益分配基准日 2024 年 12 月 31 日）

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	10,750,634.35	–
本期折旧和摊销	7,749,115.51	–
本期利息支出	–	–
本期所得税费用	-1,120,433.09	–
本期息税折旧及摊销前利润	17,379,316.77	–
调增项		
1. 使用以前期间预留的费用	12,786,533.73	注 1
调减项		

1. 应收和应付项目的变动项	-538,194.55	-
2. 未来合理的相关支出预留	-7,795,019.34	注 2
本期可供分配金额	21,832,636.61	-

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基金管理费、基金托管费、应交税费、应付水电费、运营管理机构运营管理费、应付维修费及中介机构费等。

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、运营管理机构运营管理费、应交税费、应付水电费、中介机构费等，上述费用将按相关协议约定支付和使用。

3.3.4 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 873,255.11 元，截至报告期末尚未支付，具体计提标准见基金合同。报告期内支付 2024 年度管理费 3,485,025.90 元。

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）。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 75,934.95 元，截至报告期末尚未支付，具体计提标准见基金合同。报告期内支付 2024 年度托管费 303,045.40 元。

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。

本报告期内计提二季度基础运营管理费 1,072,437.49 元，截至报告期末尚未支付。本报告期内已支付 2025 年一季度基础运营管理费 855,762.28 元。具体计提标准见基金合同。

§ 4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产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）智造园于 2016 年 6 月正式投入运营，截至本报告期末运营时间为 9.01 年；东久（昆山）智造园于 2017 年 12 月正式投入运营，截至本报告期末运营时间为 7.50 年；东久（无锡）智造园于 2017 年 12 月正式投入运营，截至本报告期末运营时间为 7.50 年；东久（常州）智造园于 2015 年 8 月正式投入运营，截至本报告期末运营时间为 9.84 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。

本期出租率较 2025 年一季度变动主要为本报告期内东久（昆山）智造园部分租约（租约面积为 7,213.52 平方米）正常到期，同时新签约一家租户，签约面积为 3,606.76 平方米，报告期内已起租；本报告期内东久（无锡）智造园新签约一家租户，签约面积为 5,959.57 平方米，报告期内已起租。

基础设施项目租户结构稳定，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 35.47%、28.36%、19.50%及 13.79%（剩余 1.88%为其他）。报告期内前五名租户的租金收入情况和占全部租金收入的比例分别为，租户 A：收入约 273.91 万元 / 12.08%、租户 B：收入约 164.81 万元/7.27%、租户 C：收入约 112.83 万元/4.98%、租户 D：收入约 106.27 万元/4.69%，及租户 E：收入约 104.43 万元/4.61%。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 1.96 年。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 04 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/报告期末（2025 年 06 月 30 日）	上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）/上年同期末（2024 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	278,282.70	278,282.70	0
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	265,678.65	266,394.19	-0.27

	租面积	租面积				
3	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	%	95.47	95.73	-0.26
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	93.61	96.90	-3.29
5	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，为不含税面价	元/平方米/月	30.43	30.61	-0.59
6	期末剩余租期	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）	天	1,048.55	1,163.59	-9.89
7	期末租金收缴率	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	%	99.54	98.80	0.74

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：东久（金山）智造园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 04 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/报告期末（2025 年 06 月 30 日）	上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）/上年同期末（2024 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	82,021.70	82,021.70	0

2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	82,021.70	77,190.62	6.26
3	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	%	100.00	94.11	5.89
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	100.00	94.11	5.89
5	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，为不含税面价	元/平方米/月	30.33	32.11	-5.54
6	期末剩余租期	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）	天	1,020.66	1,229.51	-16.99
7	期末租金收缴率	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	%	98.38	98.59	-0.21

资产项目名称：东久（昆山）智造园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 04 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/报告期末（2025 年 06 月 30 日）	上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）/上年同期末（2024 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	78,038.93	78,038.93	0

2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	74,433.53	78,038.93	-4.62
3	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	%	95.38	100.00	-4.62
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	93.84	100.00	-6.16
5	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，为不含税面价	元/平方米/月	32.85	31.86	3.11
6	期末剩余租期	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）	天	863.39	1,076.00	-19.76
7	期末租金收缴率	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	%	100.00	100.00	0

资产项目名称：东久（无锡）智造园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 04 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/报告期末（2025 年 06 月 30 日）	上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）/上年同期末（2024 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	82,556.42	82,556.42	0

2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	73,557.77	80,385.19	-8.49
3	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	%	89.10	97.37	-8.27
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	84.29	97.37	-13.08
5	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，为不含税面价	元/平方米/月	32.08	31.69	1.23
6	期末剩余租期	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）	天	1,336.16	1,128.29	18.42
7	期末租金收缴率	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	%	100.00	100.00	0

资产项目名称：东久（常州）智造园

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 04 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/报告期末（2025 年 06 月 30 日）	上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）/上年同期末（2024 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	期末可供出租面积	期末可供出租面积	平方米	35,665.65	35,665.65	0

2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	35,665.65	30,779.46	15.87
3	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	%	100.00	86.30	13.70
4	平均出租率	报告期内平均月末出租率	%	100.00	95.43	4.57
5	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，为不含税面价	元/平方米/月	22.52	21.78	3.4
6	期末剩余租期	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）	天	931.70	1,298.48	-28.25
7	期末租金收缴率	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	%	100.00	90.96	9.04

4.2 资产项目运营相关财务信息

4.2.1 资产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	变动比例 (%)
1	总资产	1,508,782,649.99	1,518,831,421.28	-0.66
2	总负债	1,084,271,677.14	1,093,149,948.50	-0.81
序号	科目名称	报告期金额 (元)	上年同期金额 (元)	变动比例 (%)
1	营业收入	24,975,873.71	28,130,804.57	-11.22

2	营业成本/费用	6,620,939.52	6,986,615.78	-5.23
3	EBITDA	18,822,378.94	21,233,545.73	-11.36

4.2.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：上海华靳建设有限公司

序号	构成	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	较上年末变动 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	439,000,000.00	439,000,000.00	0
主要负债科目				
1	长期应付款	266,407,098.15	266,407,098.15	0
2	递延所得税负债	55,666,434.67	55,635,089.35	0.06

资产项目公司名称：昆山华普瑞实业有限公司

序号	构成	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	较上年末变动 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	418,000,000.00	418,000,000.00	0
主要负债科目				
1	长期应付款	242,943,811.62	242,943,811.62	0
2	递延所得税负债	68,769,923.87	68,939,521.98	-0.25

资产项目公司名称：无锡奥迈特实业有限公司

序号	构成	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	较上年末变动 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	422,917,431.19	422,000,000.00	0.22
主要负债科目				
1	长期应付款	253,535,699.11	253,535,699.11	0
2	递延所得税负债	52,074,750.59	52,019,881.21	0.11

资产项目公司名称：常州麦里奇实业有限公司

序号	构成	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	较上年末变动 (%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	111,000,000.00	111,000,000.00	0
2	货币资金	14,319,085.20	15,772,378.01	-9.21
主要负债科目				

1	长期应付款	48,861,827.33	48,861,827.33	0
2	递延所得税负债	10,768,419.74	10,352,349.84	4.02

4.2.3 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称：1、上海华靳建设有限公司

序号	构成	本期（2025 年 04 月 01 日 -2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比 （%）
		金额	占该项目总 收入比例 （%）	金额	占该项目总 收入比例 （%）	
1	租金收入	6,659,733.09	92.49	7,962,208.52	91.76	-16.36
2	物业管理收入	473,424.52	6.58	446,012.96	5.14	6.15
3	其他收入	66,701.86	0.93	269,202.47	3.1	-75.22
4	营业收入合计	7,199,859.47	100	8,677,423.95	100	-17.03

注：租金收入上年同期较高主要原因为部分租户提前退租违约金确认收入及相应调整直线法收入等，导致该科目同比下降较大。

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。

资产项目公司名称：2、昆山华普瑞实业有限公司

序号	构成	本期（2025 年 04 月 01 日 -2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比 （%）
		金额	占该项目总 收入比例 （%）	金额	占该项目总 收入比例 （%）	
1	租金收入	6,766,316.09	84.5	7,489,001.27	85.9	-9.65
2	物业管理收入	674,596.57	8.42	702,483.20	8.06	-3.97
3	其他收入	566,548.59	7.08	526,788.40	6.04	7.55
4	营业收入合计	8,007,461.25	100	8,718,272.87	100	-8.15

注：同上。

资产项目公司名称：3、无锡奥迈特实业有限公司

序号	构成	本期（2025 年 04 月 01 日 -2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比 （%）
		金额	占该项目总 收入比例 （%）	金额	占该项目总 收入比例 （%）	
1	租金收入	6,515,869.97	91.69	7,513,439.90	91.47	-13.28
2	物业管理收入	516,842.69	7.27	665,370.27	8.1	-22.32
3	其他收入	73,565.68	1.04	34,963.07	0.43	110.41
4	营业收入合计	7,106,278.34	100	8,213,773.24	100	-13.48

注：同上。

资产项目公司名称：4、常州麦里奇实业有限公司

序号	构成	本期（2025 年 04 月 01 日 -2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比 （%）
		金额	占该项目总 收入比例 （%）	金额	占该项目总 收入比例 （%）	
1	租金收入	2,391,954.17	89.84	2,231,819.39	88.52	7.18
2	物业管理收入	273,041.62	10.26	254,650.35	10.1	7.22
3	其他收入	-2,721.14	-0.1	34,864.77	1.38	-107.8
4	营业收入合计	2,662,274.65	100	2,521,334.51	100	5.59

注：同上。

4.2.4 重要资产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（2025 年 04 月 01 日 -2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比 （%）
		金额（元）	占该项目总	金额（元）	占该项目总	

			成本比例 (%)		成本比例 (%)	
1	物业管理成本	417,846.40	24.2	437,453.76	25.75	-4.48
2	运营管理费	367,368.83	21.28	408,444.23	24.03	-10.06
3	税金及附加	678,328.43	39.29	668,445.61	39.33	1.48
4	其他成本/费用	262,847.58	15.23	185,149.23	10.89	41.97
5	营业成本/费用合计	1,726,391.24	100	1,699,492.83	100	1.58

注：其他成本/费用本报告期主要是市场化招租的租赁佣金及专业服务等，非按季度平均计提，故有可能存在季度间变动较大情况。该科目同比变动超过 30%，本期该科目金额较大主要是由于本季度计提租赁佣金约 11 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（2025 年 04 月 01 日 -2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比 (%)
		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	452,894.66	23.58	453,575.61	21.93	-0.15
2	运营管理费	279,951.32	14.57	315,458.13	15.26	-11.26
3	税金及附加	1,051,572.37	54.74	1,130,255.43	54.67	-6.96
4	其他成本/费用	136,556.60	7.11	168,241.43	8.14	-18.83
5	营业成本/费用合计	1,920,974.95	100	2,067,530.60	100	-7.09

基础设施项目公司名称：3、无锡奥迈特实业有限公司

序号	构成	本期（2025 年 04 月 01 日 -2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比 (%)
		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	485,788.55	24.10	501,652.83	21.03	-3.16
2	运营管理费	293,199.34	14.54	221,491.43	9.29	32.38

3	税金及附加	1,100,597.40	54.59	1,239,740.57	52	-11.22
4	其他成本/费用	136,556.60	6.77	421,457.08	17.68	-67.60
5	营业成本/费用合计	2,016,141.89	100	2,384,341.91	100	-15.44

注：

运管管理费本期金额较大主要是由于本期该项目现金收入较上年同期增加，以此为基数计算得出的基础运营管理费小于上年同期。

其他成本/费用本报告期主要是专业服务费，非按季度平均计提，故有可能存在季度间变动较大情况。该科目同比变动超过 30%，上年同期该科目金额较大主要是根据实际发生计提租赁佣金约 25 万元。

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（2025 年 04 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）		上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 日）		金额同比（%）
		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	316,847.33	33.09	200,820.32	24.04	57.78
2	运营管理费	97,528.96	10.19	80,233.59	9.61	21.56
3	税金及附加	374,495.32	39.11	367,628.33	44.01	1.87
4	其他成本/费用	168,559.83	17.61	186,568.20	22.34	-9.65
5	营业成本/费用合计	957,431.44	100	835,250.44	100	14.63

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。

4.2.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：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（2025 年 04 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）	上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 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	5,821,517.19	7,504,192.52
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	80.86	86.48
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	89.09	90.25

资产项目公司名称：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（2025年04月01日-2025年06月30日）	上年同期（2024年04月01日-2024年06月30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	6,129,185.13	6,120,635.08
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	76.54	70.2
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	90.85	91.18

资产项目公司名称：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（2025年04月01日-2025年06月30日）	上年同期（2024年04月01日-2024年06月30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	5,149,268.34	5,891,176.6

2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	72.46	71.72
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	89.04	91.2

资产项目公司名称：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（2025年 04 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）	上年同期（2024 年 04 月 01 日-2024 年 06 月 30 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	1,722,408.28	1,717,541.53
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	64.70	68.12
3	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	84.44	88.85

4.3 资产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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 48,053,262.38 元（上年同期：46,218,313.19 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 24,640,581.93 元（上年同期：21,786,992.68 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 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期重要现金流提供方贡献租金及物业管理服务费收入、现金流占比超过 10%，其租赁面

积为 27,139.91 平方米，占总可租面积比例为 9.72%。

重要现金流提供方的主营业务为生产研发基于超高分辨率微纳米结构的光电薄膜产品，主要产品包括电子产品外观加饰、动态 3D 薄膜、功能光学薄膜微纳结构模版、新型传感薄膜、GDM 技术。近三年经营情况稳定，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 1.96 年。

§ 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）	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
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	货币资金和结算备付金合计	1,021,007.50	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,021,007.50	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 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 24,602.84 万元，已使用比例 100%。截至本报告期内，原始权益人已将回收资金全部使用完毕。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	0
报告期末净回收资金使用率（%）	100

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

无。

6.4 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。

§ 7 基础设施基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
张晋	本基金的基金经理	2024-05-17	-	10 年	张晋，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。	
冯晓昀	本基金的基金经理	2022-09-23	-	13 年	冯晓昀，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，国泰君安济南能源供热封闭式基础设施证券投资基金（2025 年 1 月 13 日一至今）的基金经理。	
张鹏坤	本基金的基金经理	2025-01-11	-	7 年	张鹏坤, 硕士研究生学历, 毕业于上海交通大学。自 2018 年起, 先后就职于旭辉集团和龙湖集团租赁住房板块, 从事不动产投资及资产管理工作, 深耕租赁住房领域, 具有丰富的租赁住房投、融、管、退经验, 任职期间主要负责上海、北京、杭州等地区大型租赁社区的投资及资产管理工作。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, 现任国泰君安城投宽庭保	-

					障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（2023 年 12 月 27 日一至今）的基金经理、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（2025 年 1 月 11 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。

§ 8 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。

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

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。

§ 10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 11 备查文件目录

11.1 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。

11.2 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>。

11.3 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 07 月 19 日