

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 3 季度报告

2024 年 09 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:2024 年 10 月 25 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10月18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。

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07月01日起至2024年09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 07 月 01 日-2024 年 09 月 30 日）
1. 本期收入	11,364,753.09
2. 本期净利润	5,243,692.78
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	10,223,455.06

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	10,651,224.64	0.0533	-
本年累计	27,240,436.86	0.1362	-
2023 年	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	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	5,243,692.78	-
本期折旧和摊销	4,351,717.33	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-1,017,700.40	-
本期税息折旧及摊销前利润	8,577,709.71	-
调增项		
1. 期初现金余额	32,138,881.46	-
2. 应收和应付项目的变动	1,645,745.35	-
调减项		
1. 2024 年上半年实现可供分配金额	-16,589,212.22	-
2. 期末流动负债余额	-14,032,348.62	-
3. 未来合理的相关支出预留	-1,089,551.04	-
本期可供分配金额	10,651,224.64	-

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。本期使用以前期间“未来合理的相关支出预留”金额为 410,448.96 元，主要为园区整体改造提升支出。

§ 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三季度收入合计为人民币 11,286,960.22 元。报告期内，基础设施项目公司整体运营情况良好，整体期末出租率为 94.07%，整体租金收缴率为 100%。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、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。

本报告期内，项目公司上海临平经济发展有限公司收到一家租户的申请。该租户的租赁面积 2,921 平方米，原租赁期限为 2017 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日，申请租赁期限至 2024 年 8 月 31 日终止，该部分面积占项目整体可租赁面积的 2.61%。针对上述租赁面积变化，运营管理机构及时启动招商推介，已顺利和新租户完成签约，实现了该部分面积的租赁衔接工作。

在对底层资产的运营管理过程中，基金管理人协同运营管理机构，联合开展多项提质增效工作，保障底层资产安全、平稳运营。

在保障园区安全方面，运营管理机构协助项目公司建立了完善的安全管理体系，包括防台防汛及排涝方案、消防专项预案现场处置方案、应急准备和响应控制程序等。定期组织针对园区内生产企业的安全教育培训和安全演练。在台风季到来之前，运营管理机构提前组织召开紧急会议，部署台风防御工作，详细规划防御措施，包括加强地下空间、易涝区域的安全隐患排查。运营管理机构多部门人员共同努力，成功抵御台风侵袭，园区无人员伤亡及重大财产损失，园区内的租户生产经营稳定。此外，基金管理人联合运营管理机构，每季度开展园区资产巡查，查看资产的可使用状态，核查园区资产管理过程中的相关记录，包括园区巡检记录、资产养护记录等。

在招商去化和服务客户方面，运营管理机构积极开展招商工作。在区域租赁市场承压、部分租户因业务调整提前退租或申请租金优惠的情况下，基金管理人和运营管理机构综合考虑租赁市场行情、租户实际经营情况、项目预算执行情况等，进行灵活应对和适当调整，顺利完成园区租户置换和续租工作，根据租金收缴计划，及时跟进租户收缴情况，从而持续保持了较高的出租率和收缴率。运营管理机构依托园区大招商团队，为项目提供专业化服务，包括项目服务、科创服务、金融服务、人才服务等，着力提升园区出租率，助力园区企业发展。例如在项目服务方面，运营管理机构协助园区企业办理工商注册与入驻手续，并提供政企协调等服务，确保入驻企业能够快速高效地完成各项行政手续；在科创服务方面，运营管理机构聚焦于科创体系平台建设、科技政策申报、知识产权服务以及大数据统计等服务，旨在激活园区创新创业生态，培养未来的创新力量。此外，基金管理人和运营管理机构努力完善园区配套设施，更新供水设施，改善园区就餐服务，提升租户入驻体验；通过开展每季度园区资产巡查，了解租户的生产经营情况，及时响应租户诉求，提升客户满意度，增加客户黏性。

基金管理人积极推进扩募工作，拟购入临港集团旗下优质资产，依托临港集团雄厚的产业资源和园区运营优势，发挥产业集群效应和产业链联动优势，为投资者创造长期投资价值。

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：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（2024 年 07 月 01 日-2024 年 09 月 30 日）		上年同期（2023 年 07 月 01 日-2023 年 09 月 30 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	11,286,960.22	100	11,966,044.35	100
2	合计	11,286,960.22	100	11,966,044.35	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、上海临平经济发展有限公司

序号	构成	本期（2024 年 07 月 01 日-2024 年 09 月 30 日）		上年同期（2023 年 07 月 01 日-2023 年 09 月 30 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	444,699.61	23.25	296,225.38	19.94
2	维修维护费	386,555.00	20.21	87,025.88	5.86
3	税金及附加	951,754.23	49.76	961,614.25	64.73
4	其他成本/费用	129,689.54	6.78	140,603.64	9.47
5	合计	1,912,698.38	100	1,485,469.15	100

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（2024 年 07 月 01 日-2024 年 09 月 30 日）	上年同期（2023 年 07 月 01 日-2023 年 09 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$	%	91.49	95.62
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	9,584,815.94	10,757,159.61
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	84.92	89.90

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 13,232,701.81 元，主要为租金收入、存款利息等；现金流流出合计为 2,891,326.41 元，主要是支付税金、运营管理费、维修维护费等。

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	2,155,034.16
4	其他资产	-
5	合计	2,155,034.16

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	2022-09-22	-	9 年	苏瑞先生，硕士研究生学历，毕业于香港科技	-

	(主持工作)。				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	2022-09-22	-	9 年	王瀚霆先生，硕士研究生学历，毕业于英国	-

	<p>职务。</p>				<p>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。</p>	
--	------------	--	--	--	--	--

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）：本报告期内计提管理费 490,046.28 元，截至报告期末尚未支付。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 42,612.56 元，截至报告期末尚未支付。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）：本报告期内计提三季度基础运营管理费 471,381.58 元，截至报告期末尚未支付；本期支付了 2024 年二季度计提的基础运营管理费 429,415.45 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—8 月份，我国工业生产平稳增长，全国规模以上工业企业（以下简称为“规上工业”）实现利润总额 46,527.3 亿元，同比增长 0.5%。8 月份，规模以上工业增加值同比实际增长 4.5%，环比增长 0.32%。其中，1—8 月份，制造业增长 1.1%，高技术制造业利润同比增长 10.9%，高于规上工业平均水平 10.4 个百分点，拉动规上工业利润增长 1.8 个百分点，支撑作用明显。以高技术制造业为代表的新动能行业保持较快增长，工业经济高质量发展持续稳步推进。总体看，规上工业企业利润延续增长态势，工业新动能支撑作用彰显。

2024 年一季度，我国制造业采购经理指数（以下简称为“PMI”）在 50%荣枯线上下波动，3 月重返景气区间，环比回升幅度超季节性。2024 年二季度，受内需不振、外需边际放缓等因素影响，5-6 月制造业 PMI 连续两月位于荣枯线之下。2024 年三季度，9 月制造业 PMI 指数较上月上升 0.7%，制造业呈现温和复苏态势，但整体在荣枯线之下。

2024 年 9 月，我国制造业 PMI 为 49.8%，环比上升 0.7 个百分点，制造业生产活动加快，我国经济景气水平总体有所回升。季节性因素和前期刺激政策落地支撑制造业 PMI 回升，但当月制造业 PMI 指数仍连续第 5 个月位于收缩区间，需求不足对经济仍有制约作用。随着一揽子金融政策加快落地、更多增量政策出台，大中小企业 PMI 有望同步修复，但部分经济薄弱环节短期恢复力度仍偏弱。

二、基础设施项目所在行业情况

临港新片区 5 年来生产总值年均增长 19.8%，规上工业总产值年均增长 34.6%，全社会固定资产投资年均增长 33.4%，累计签约前沿重点项目超过 570 个，涉及投资额超 6,200 亿元。9 月 26 日，国际顶尖孵化器大会再度登陆上海临港，这是继持续举办世界顶尖科学家论坛后，又一在临港新片区扎根的国际科创平台。统计数据显示，临港新片区正成长为上海经济强劲活跃增长极。

8 月，上海市出台《关于支持中国（上海）自由贸易试验区临港新片区进一步深化高水平改革开放 激发高质量发展强劲动力的若干意见》的 16 项政策，围绕更好集聚利用全球高端和新型要素资源、构建全链条全过程科技创新体系、布局具有国际市场竞争力的重点产业等方面，助力临港新片区加速成长为全国自贸试验区的先行者。9 月 6 日，《关于进一步加快推进中国（上海）自由贸易试验区临港新片区金融领域高水平开放高质量发展的实施方案》发布，提出新一批 50 条具体举措，聚焦金融制度创新、金融双向开放、服务实体经济、发展营商环境和完善保障措施等 5 方面。

临港新片区始终把“以人为本”作为城市发展的重要理念，围绕如何导入人口、如何吸引年轻人到临港就业、工作、生活持续发力。过去 5 年，临港新片区不断释放人才磁吸效应。今年上半年，临港新片区吸引人才落户 23,748 人，同比增长 41.91%，继续保持增长态势。

§ 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

无。

§ 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

2024 年 10 月 25 日