



国泰君安东久新经济REIT
2023 年 ESG（环境、社会及治理）报告
Environmental, Social and Governance Report

目录 CONTENT

关于本报告	04
寄语	06

01 国泰君安东久 新经济 REIT 概览

1.1 项目信息与荣誉	10
1.2 卓越设施资产	12

04 社区共融 营造和谐空间

4.1 园区安全	42
4.2 区域振兴	43

02 稳健治理 践行持续发展

2.1 基金架构	16
2.2 基金治理	18
2.3 基础设施运营	20
2.4 基础设施 ESG 运营管理	20
2.5 响应联合国可持续发展目标	24

05 人本关怀 呵护幸福成就

5.1 人权保护	46
5.2 人才培养	47
5.3 客户服务	49

03 生态效益 致力资源永续

3.1 可持续环境政策	28
3.2 探寻清洁能源的环保之道	30
3.3 应对气候变化的措施	32
3.4 水资源有效管理	36
3.5 废弃物综合处理	38
3.6 绿色租赁实践	39

附录	
GRI 内容索引	50
上交所内容索引	51
风险提示	52



关于本报告

报告概况

本报告为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（代码508088.SH，以下简称“国泰君安东久新经济REIT”或“本基金”）的首份环境、社会及治理（Environmental, Social and Governance）报告（以下简称“ESG报告”或“本报告”），旨在向公众及利益相关方展现国泰君安东久新经济REIT在经济、社会和环境等方面的管理与实践，提高社会、金融市场及个人的投资组合产生的正面影响，有利于促进各方的可持续发展。

报告称谓说明

为了便于阐述及阅读，本报告中上海国泰君安证券资产管理有限公司以“国君资管”、“基金管理人”来表述；国泰君安证券股份有限公司以“国泰君安”表述；东久新宜集团以“东久新宜”来表述；上海华靳建设有限公司、昆山华普瑞实业有限公司、无锡奥迈特实业有限公司、常州麦里奇实业有限公司合称以“四家基础设施项目公司”、“项目公司”表述。

报告编制依据

本报告主要参考全球报告倡议组织（Global Reporting Initiative）发布的《可持续发展报告标准》（GRI Standards）、上海证券交易所发布的《上海证券交易所上市公司自律监管指引第14号—可持续发展报告（试行）》和联合国可持续发展目标（Sustainable Development Goals，以下简称“SDGs”）进行编制。

资料及信息来源

本报告披露的信息和内容主要源自公开资料、正式文件或数据统计。如无特殊说明，报告中涉及的财务数据，均以人民币为计量单位。本报告中不存在虚假记载或误导性陈述，报告中所涉及的相关内容、观点及数据仅供展示国泰君安东久新经济REIT在ESG方面的表现，不构成任何投资建议。

报告边界与范围

本报告内容覆盖国泰君安东久新经济REIT旗下基础设施的底层资产，由四个产业园组成，分别是东久（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，本报告中以“国泰君安东久新经济REIT基础设施资产”、“四个基础设施资产”、“四个智造园”、“四个园区”表述。本报告的时间范围为2023年1月1日至2023年12月31日（以下简称“本年度”、“报告年度”），根据需要部分内容超出此时间范围，下文中不再行赘述。

报告获取及反馈

如对本报告或ESG管理和实践有任何建议或意见，欢迎通过电邮与我们联系：IR_REITs@gtjas.com。

寄语

基础设施REITs是我国基础设施领域重大的投融资机制创新，也是降低实体经济杠杆，提升基础设施领域市场化水平，拓宽社会资本投资渠道的重要手段。2022年10月14日，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于上海证券交易所正式上市。自基金上市以来，东久新经济REIT基于资产的优质属性以及管理人、运营管理机构勤勉服务，持续保障资产的稳定运营。



专业与品质保驾护航，打造项目亮眼业绩

上海国泰君安证券资产管理有限公司（以下简称“国君资管”）已搭建“公募基金+ABS双牌照”体系，同时担任国泰君安东久新经济REIT的基金管理人及专项计划管理人，双管理人集于一体的模式最大化提升了基金产品各层级的沟通协调效率，产品治理机制将更加合理稳定，为基金专业化、品质化的运营能力奠定了坚实基础。同时，作为业内首批证券公司系资产管理公司，国君资管长期深耕创新产品，已形成基础设施REITs业务丰富的实操和管理经验。2021年6月，由国君资管牵头的张江产业园REIT项目成功上市，是全国首批获批的9单基础设施REITs项目之一；后续又先后完成全国首批标准厂房产业园REITs项目——国泰君安临港创新产业园REIT和国泰君安东久新经济REIT，以及目前市场规模最大，长三角企业首单保租房REITs项目——城投宽庭保租房REIT的上市。

东久新宜是中国领先的新经济基础设施投资者及开发运营服务商，主要布局新经济产业重点区域，建造基础设施生态体系。东久新宜旗下项目分布于中国主要经济圈带，持有、开发并运营超过110个产业园区，为新经济客户提供了全方位一体化的基础设施运营服务与解决方案，满足其在研发、生产、仓储和总部办公等多样化的需求，东久新宜突出的运营管理能力进一步为国泰君安东久新经济REIT的专业化和品质化提供了保障。

在国君资管与东久新宜双方的通力合作下，国泰君安东久新经济REIT业绩表现亮眼，资产运营稳定。2023年度，国泰君安东久新经济REIT累计可供分配金额超额完成预测目标，基础设施项目平均月末出租率为99.71%，期末出租率为96.51%。根据最近公布的公告信息显示，截至2024年2月1日基础设施项目出租率为98.26%。国君资管作为金融服务提供方，东久新宜作为实体资产运营方，二者通过国泰君安东久新经济REIT平台深度融合、优势互补，赋能基础设施资产的稳定运营，打造项目亮眼业绩。



管理人与运营管理机构携手共进，助力项目可持续发展

国君资管与东久新宜携手，在环境、社会和公司治理三个维度下采取了一系列具体行动，为国泰君安东久新经济REIT的高质量、可持续发展做出了积极贡献。

1、环境维度

国泰君安东久新经济REIT积极探索利用太阳能光伏系统为园区供电，其持有的东久（昆山）智造园、东久（无锡）智造园在2023年完成了分布式光伏发电项目的建设，并网发电后年平均发电量超过1,000万千瓦时，减少了对传统能源的依赖，降低了碳排放量。同时，园区通过制定制冷剂升级计划减少对大气层的损害，通过引入节水设备优化用水流程降低用水量、实现可持续的水资源管理。此外，园区积极考虑循环经济的理念，鼓励租户采取可持续的生产方式，推动废物回收和再利用，最大限度地减少资源的浪费。

2、社会维度

一方面，国泰君安东久新经济REIT旗下园区高度重视安全生产以及人才管理工作，采取了一系列措施，包括引入先进的安全技术和设施，为员工其提供公平的工作环境、提供培训和职业发展机会等，确保园区的员工和租户能够在安全舒适的环境中工作，推动员工和租户的成长和价值的实现。

另一方面，园区为租户提供高质量的经营环境和支持服务，租户与园区既是物业承租关系，也是良好的伙伴合作关系。目前四个智造园吸引入驻的企业已覆盖无人机系统、先进制造、新型材料、新能源、汽车零部件、精密制造、光电制造、高端装备制造、机械加工、信息通信以及生物医药等行业。他们的加入为园区注入了活力，带来了创新力和竞争力，进一步推动四个园区的发展与繁荣。

3、公司治理维度

国君资管高度认可ESG理念，近年来积极参与ESG相关的发展计划，推动ESG融入公司经营管理和业务决策的全过程。东久新宜在企业治理方面亦建立了自上而下的可持续发展管治架构，致力于将可持续发展理念落实为具体行动。在基金运营层面，“运营管理机构+基金管理人”的双层审批机制可以让运营管理机构 and 基金管理人分别从资产层面和基金层面以各自专业的视角来把控REITs业务，降低业务风险。

专业学术机构鼎力支持，ESG治理成效未来可期

ESG理念是中国经济结构转型与高质量发展的大背景下形成的各方共识。CBRE协助国君资管深度分析了东久新经济REIT的ESG价值理念，相关内容得到了上海财经大学“ESG法律与政策研究中心”专家的充分论证与大力支持。

未来，随着我国基础设施REITs市场的蓬勃发展，在经济环境平稳向好、经济活动绽放活力的背景下，国泰君安东久新经济REIT将致力于搭建ESG体系化架构的完善与迭代，推动ESG理念与基金日常运营工作相互融合，继续秉持初心，以服务实体经济为基本方针，以凸显资产长期价值、助力基金市值稳定为前进目标，追求环境、社会与企业治理的可持续发展，创造美好未来。

01

国泰君安东久 新经济REIT概览



国泰君安东久 新经济REIT概览

1.1 项目信息与荣誉

项目概况

东久新宜集团发起的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是首批以标准厂房为基础设施资产的产业园公募REITs项目之一。

上市交易

2022年10月14日，国泰君安东久新经济REIT在上交所上市交易。作为中国金融改革与创新最新成果之一，国泰君安东久新经济REIT发行过程中，全市场反应热烈且积极认购，网下及公众投资者的认购倍数分别达到了101和296倍。

国泰君安东久新经济REIT积极响应国家投融资改革和长三角一体化政策，上市以来，盘活了存量资产，带动对旗下持有的产业园的投资和提升，驱动国内实体经济循环，助力长三角一体化发展和产业链聚集整合。

获得荣誉

- 2023年第九届中国资产证券化论坛年会—2023年公募REITs年度杰出嘉勉
- 中国资产证券化分析网—2022年最受欢迎的公募REITs产品
- 中国不动产证券化合作发展峰会—2022年最佳基础设施公募REITs奖
- 2022年第七届CNABS中国资产证券化年度奖“金桂奖”—最受欢迎公募REITs产品奖



国泰君安东久新经济 REIT 上交所上市

1.2 卓越设施资产

■ 基础设施概况

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产

区位	总建筑面积	总可租赁面积	资产类型	资产估值
长三角一体化区域	283,934平方米	278,282平方米	高端智能制造产业园	139,000万元 (基准日2023年12月31日)

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产服务于国家重点战略发展区域及新兴行业，园区租户以高新材料、汽车装备与精密器械等智能制造类行业为主，且具有区位及交通优势明显、产业投资环境优、项目设施品质佳、外商投资聚集的特点，基础设施项目公司整体运营情况良好，截至2023年12月31日，四个园区期末出租率为96.51%。

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



东久（金山）智造园

区位	上海湾区高新区（原金山工业区）
产业布局	园区内已形成园区无人机系统、先进制造、新型材料、新能源等企业集群，园区已入驻中外知名企业共13家。
项目场地面积	约12.8万平方米
总建筑面积	约8.6万平方米
出租率	94.11%（2023年12月31日）
项目概况	东久（金山）智造园于2016年建成，现作为厂房及配套使用，所在宗地范围内共建有18幢不动产建筑物，包括13幢单层厂房、2幢双层厂房、1幢综合楼及2幢门卫。

东久（昆山）智造园

区位	昆山国家高新技术产业开发区
产业布局	园区内已形成汽车零部件、精密制造、人工智能三大主导产业集群，园区已入驻中外知名企业共12家。
项目场地面积	约13.3万平方米
总建筑面积	约7.9万平方米
出租率	100%（2023年12月31日）
项目概况	东久（昆山）智造园于2017年建成，现作为厂房及配套使用，所在宗地范围内共建有16幢不动产建筑物，包括11幢单层厂房、2幢设备用房、1幢自行车棚及2幢门卫。

东久（无锡）智造园

区位	无锡国家高新技术产业开发区D区
产业布局	园区主要产业包括高端装备制造、汽车零部件、机械加工，园区已入驻中外知名企业共10家。
项目场地面积	约14.1万平方米
总建筑面积	约8.4万平方米
出租率	100%（2023年12月31日）
项目概况	东久（无锡）智造园一期于2017年建成、二期于2019年建成，现作为厂房及配套使用，所在宗地范围内共建有13幢不动产建筑物，包括10幢单层厂房、2幢设备用房及1幢门卫。

东久（常州）智造园

区位	常州国家高新技术产业开发区动力装备产业园区区块
产业布局	园区主要产业包括信息通信行业、光伏行业、汽车行业及生物医药行业，园区已入驻中外知名企业共9家。
项目场地面积	约6.7万平方米
总建筑面积	约3.6万平方米
出租率	86.3%（2023年12月31日）
项目概况	东久（常州）智造园于2015年建成，现作为厂房及配套使用，所在宗地范围内共建有14幢不动产建筑物，包括11幢单层厂房、1幢设备用房、1幢垃圾房及1幢门卫。

02

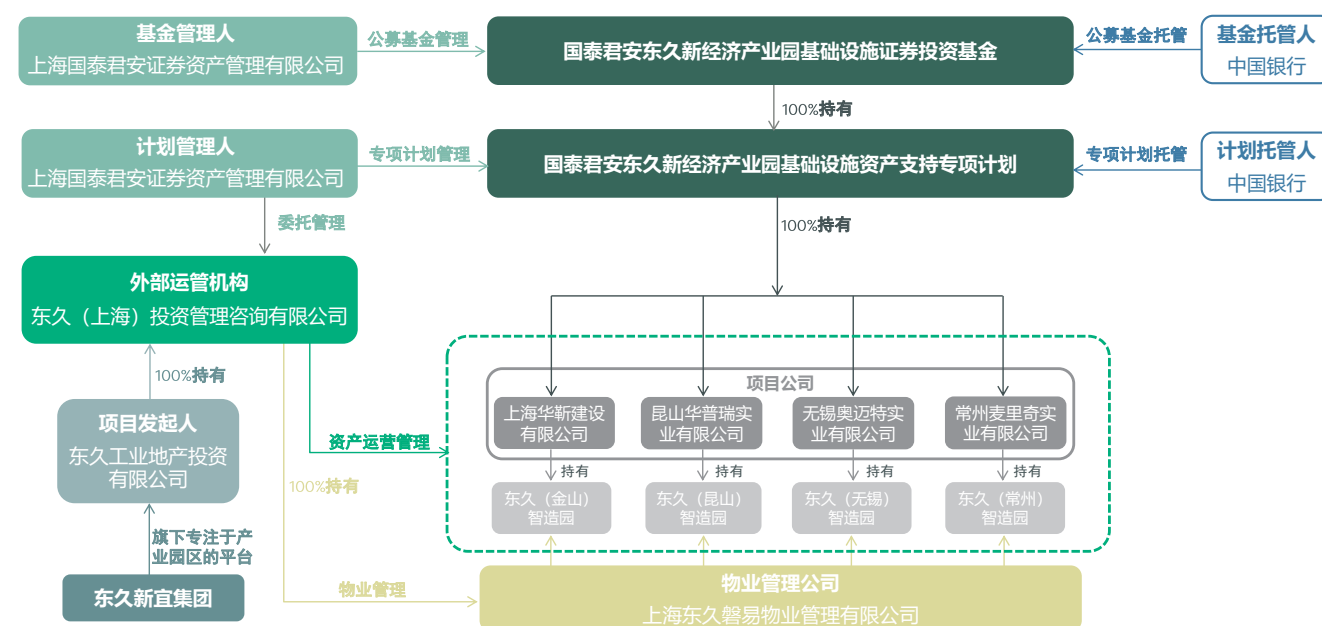
稳健治理 践行持续发展



稳健治理 践行持续发展

2.1 基金架构

国泰君安东久新经济REIT的基金管理人为上海国泰君安证券资产管理有限公司，项目发起人为东久工业地产投资有限公司。上海华新建设有限公司、昆山华普瑞实业有限公司、无锡奥迈特实业有限公司和常州麦里奇实业有限公司为四家基础设施的项目公司，东久（上海）投资管理咨询有限公司为外部管理机构，为基础设施提供运营管理服务。



基金管理人：上海国泰君安证券资产管理有限公司

上海国泰君安证券资产管理有限公司成立于2010年，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。公司持续聚焦于投研能力的建设，以投研实力驱动业务发展，目前拥有百余位投资专家，平均从业时间超过10年。国君资管凭借敏锐的市场洞察、前瞻的金融科技和领先的风险管理，为机构与个人投资者提供全产品线、全生命周期、全价值链的综合解决方案。

国君安荣誉：

- 自2008年以来，国泰君安连续多年获得中国证监会授予的A类AA级监管评级，该评级是迄今为止中国证券公司获得的最高评级
- MSCI ESG评级跃升至BBB级
- 十二届中华慈善奖荣誉
- 入选国务院国资委发布的《国资国企社会责任蓝皮书（2023）》—国有企业社会责任先锋100指数（2023）、国有企业上市公司ESG先锋100指数（2023）

- 入选中央广播电视总台联合国务院国资委等共同发布的一中国ESG上市公司先锋100榜单、中国ESG上市公司金融业内先锋30榜单

国君资管荣誉：

- 上海市国际股权投资基金协会（SHPEA）—2023年中国最佳REITs资产管理机构
- 2023年上海金融系统职工立功竞赛—公司不动产投资部荣获“金融业务类民心服务奖”
- 2023年第九届中国资产证券化论坛年会—2023年公募REITs年度杰出嘉勉
- 2023年上海金融系统职工立功竞赛—临港创新产业园REIT项目荣获“2023年度服务实体经济奖”一等奖
- 2022年第七届CNABS中国资产证券化年度奖“金桂奖”—最受欢迎公募REITs产品奖
- 上海证券交易所2022年度、2021年度“优秀基础设施公募REITs参与者”



国君资管获奖证书

项目发起人：东久工业地产投资有限公司

东久工业地产投资有限公司（“东久工业”）是东久新宜集团旗下专注于产业园区的专业综合平台，东久新宜是中国领先的新经济基础设施投资者及开发运营服务商，总资产管理规模超过190亿美金，总建筑面积超过1,400万平方米，旗下包括智慧物流与冷链、智能制造、生物医药、城市更新四大业务板块，以及私募股权投资平台东久新宜资本。东久新宜为新经济客户提供全方位一体化的基础设施运营服务与解决方案，满足其在研发、生产、仓储和总部办公等多样化的需求。东久新宜的管理团队在投资、开发、运营、资产管理及基金管理均具有丰富经验，向全球机构投资者提供多元化投资产品，并为投资者、员工及社会持续创造长期价值。

外部运管机构：东久（上海）投资管理咨询有限公司

东久（上海）投资管理咨询有限公司深耕产业园区开发和管理领域多年，深刻把握行业、区域、市场发展趋势，产业资源积累丰富，在产业招商、运营管理等方面均处于行业领先地位。东久上海拥有专业且高效的管理团队，核心运营管理人员均具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验，团队成员均为产业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理等方面的资深专业人士，专业化配置程度高。东久上海具备成熟的资产管理模式，能够维持资产稳定运营，并通过市场化运营机制提升资产运营质量。

东久新宜荣誉：

- PERE全球大奖—2023年度、2022年度、2021年度中国最佳公司
- PERE全球大奖—2023年亚洲年度最佳资金募集
- 《观点》—2023年度影响力产业运营发展企业
- 《观点》—2022年度最具影响力的工业园区运营商
- PERE2021亚太区基金管理人榜单—PERE亚洲十大募资企业
- 《观点》—2021年度最具影响力的物流平台
- 《观点》—2020年国家产业园区运营商前20
- HR ASIA—2020年亚洲最佳企业雇主奖

2.2 基金治理

产品结构

国泰君安东久新经济REIT采用“公募基金+基础设施资产支持证券+项目公司”的产品结构，且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。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，国泰君安东久新经济REIT力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。

基金管理人遵照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》及其他相关法律法规和规定，规范基础设施基金投资管理和运营，控制基础设施基金在运作期间的风险。

管理机制

管理人经验

本基金管理人上海国泰君安证券资产管理有限公司自2022年9月开始运营本基金，三位基金经理张健、周东津、冯晓昀均具有至少8年的基础设施项目运营或投资管理经验，可以更好地管理风险，制定有效的投资策略，以确保基金的稳健运作。

管理人ESG策略

国君资管认识到ESG表现是企业可持续发展能力的重要标志，积极落实践行国泰君安ESG管理政策并将ESG理念贯彻到本基金的治理中。基金经理贯彻ESG投资理念，以支持、促进投资对象提升ESG治理水平，改善ESG绩效表现，强化ESG信息披露质量。

成为PRI签署方

2023年12月27日，国泰君安签署了负责任投资原则（PRI），国君资管也将环境、社会 and 治理（ESG）因素纳入投资决策和积极所有权的投资策略和实践，也标志着其ESG投资及风险管理体系建设进入新的发展阶段。国君资管努力全面落实六项负责任投资原则，助力实现“双碳”目标、推动经济社会高质量发展。

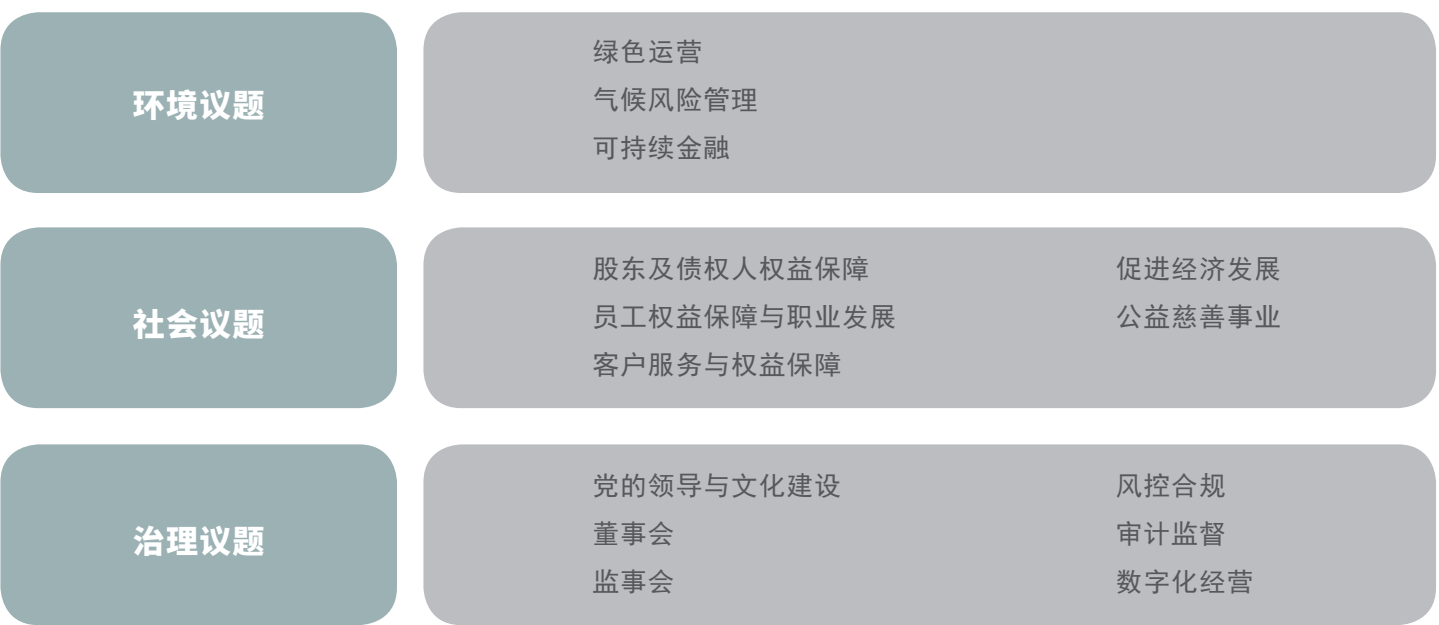
建立健全ESG组织体系

在国泰君安ESG体系架构建设中，公司持续强化ESG顶层设计，建立健全“董事会—经营层—执行层”三级ESG工作组织体系。公司在董事会层面已经设立了董事会战略及ESG委员会，在经营层设立ESG与可持续发展委员会，并在执行层成立投资交易、绿色融资和风险管理三个工作组，同时制定了《国泰君安全面提升绿色金融服务能级的行动方案（2023-2025年）》，将ESG管理作为公司履行社会责任、实现可持续发展的基础和内核。

发布《国泰君安2023年度可持续发展报告》

国泰君安于2024年3月29日发布了《国泰君安2023年度可持续发展报告》。在2023年，国泰君安加快体系化推进ESG与可持续发展工作，升级ESG战略引领与行动，完善ESG治理与管理体系，加强ESG风险管理能力建设。国泰君安制定了《国泰君安可持续金融统计标准（1.0版）》，编制了《国泰君安ESG信息披露指导手册（2023版）》，自主设计开发了ESG信息管理系统，公司品牌和社会影响力稳步提升。

公司围绕环境、社会以及公司治理三个研究主题，将ESG管理实践于以下几个方面：



2.3 基础设施运营

外部管理机构东久（上海）投资管理咨询有限公司负责园区的运营和管理，积极发挥产业链整合的资源优势和园区运维的丰富经验，为国泰君安东久新经济REIT底层资产的长期稳定经营提供有力支撑。在具体的运营管理工作开展中，东久（上海）投资管理咨询有限公司搭建了完善的管理体系、制定了规范的管理制度、建立了高效的信息系统、组建了专业的管理团队，并与入驻园区的企业保持密切的沟通、了解他们的需求和问题，并及时做出调整和改进。

出租率

基础设施项目公司运营稳定，四个基础设施资产产业生态与国家政策导向一致，租户结构丰富且合理，整体现金流稳定且呈增长趋势，2023年平均月末出租率为99.71%，期末出租率为96.51%，2024年2月1日，四个底层基础设施项目整体出租率为98.26%，较2023年末提升了1.75个百分点。

财务表现

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产产业布局中，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发展态势良好，2023年度可供分配金额完成比例约为107.4%，业绩表现优异。本基金共进行了两次分红，合计6939万元。

2023年度第一次分红

收益分配基准日2023年6月30日

可供分配金额
4352万元

分配比例
99.99%

2022年度第一次分红

收益分配基准日2022年12月31日

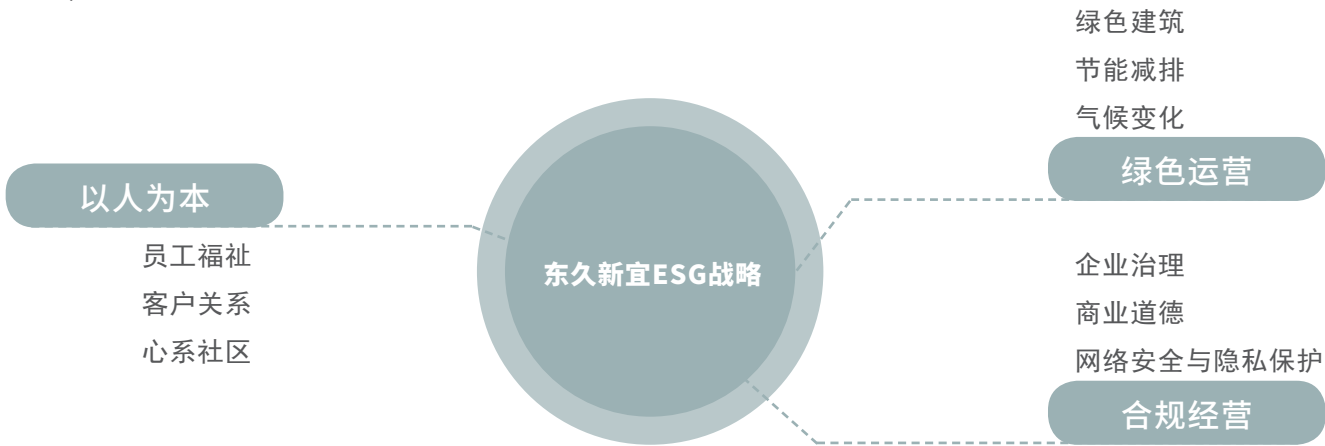
可供分配金额
2587万元

分配比例
99.99%

2.4 基础设施 ESG 运营管理

可持续发展原则

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产的运营管理中积极践行东久新宜的ESG政策。东久新宜积极探索可持续发展领域，在多个ESG相关范畴做出承诺，致力于提升业务水平，为所有利益方创造价值，为员工和客户提供支持，并尊重运营地所在的社区。



可持续发展行动

制定全面的ESG治理架构，并明确了董事会合规与内部风险控制委员会、可持续发展委员会和可持续发展工作组的角色和职责。

发布《东久新宜可持续发展政策》《东久新宜多元化和包容性政策》《东久新宜〈美国反海外腐败法〉及反贿赂合规指引》和《东久新宜举报政策》。

更新了6个ESG相关的政策，内容涉及可持续建筑废弃物管理、水、生物多样性、供应商行为准则和可持续采购等议题。

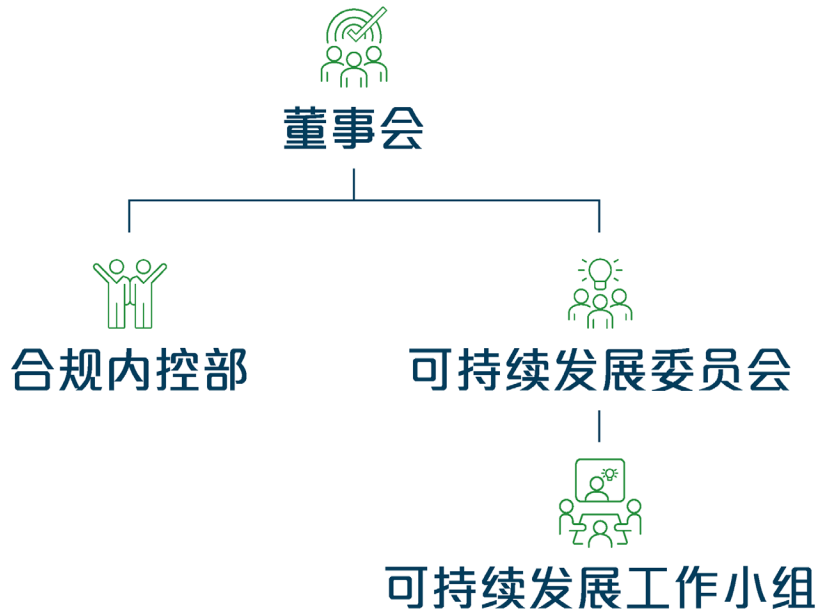
制定了《2025绿色行动-东久新宜可持续发展路线图》，其中包括55项可持续发展目标的设定。

可持续治理架构

东久新宜建立了“董事会-可持续发展委员会-可持续发展工作小组”自上而下的可持续发展治理架构：

- 董事会负责把控总体可持续发展目标和管理策略，并评估有关风险
- 可持续发展委员会对可持续发展策略、工作计划及表现目标进行监督和建议
- 可持续发展工作小组负责落实相关行动

东久新宜致力于将可持续发展理念和对利益相关方的承诺落实为具体行动。



利益相关方沟通

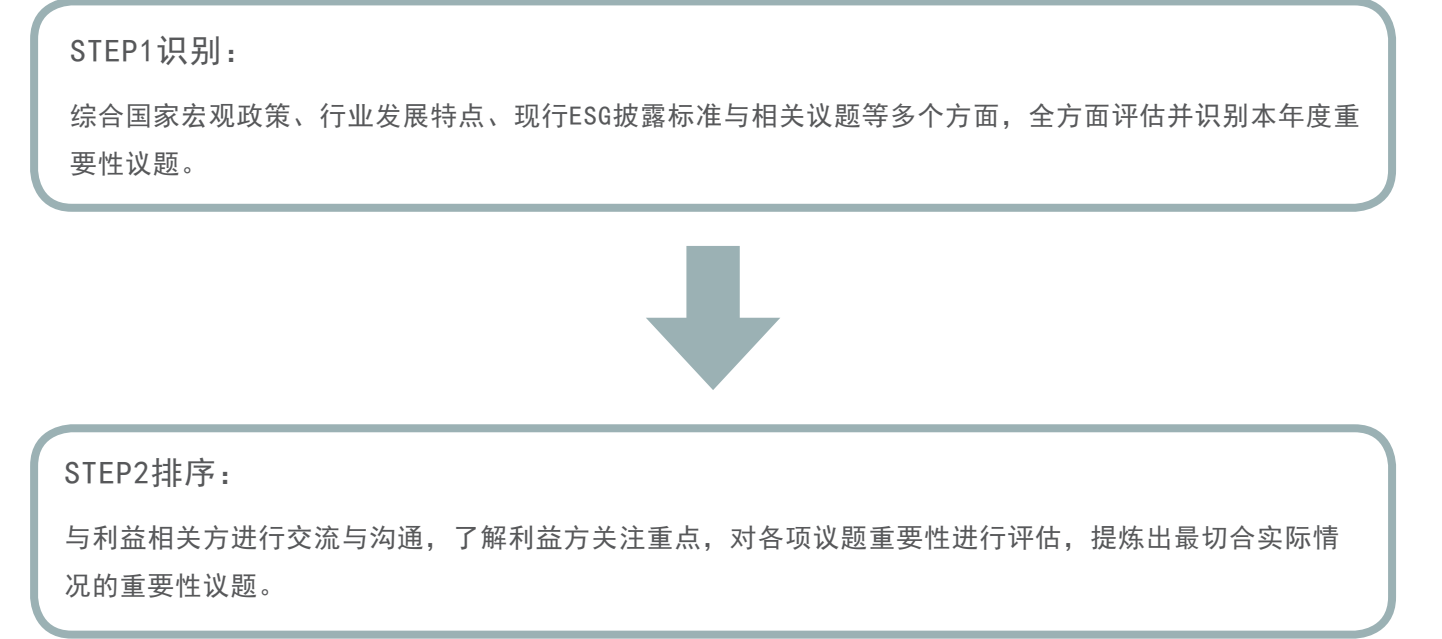
国泰君安东久新经济REIT高度重视与各利益相关方的有效沟通，包括与投资人、政府及监管机构、员工、租户、合作方以及社区等内外部利益相关方建立良好的关系，提升利益相关方的参与感与信赖感，同时也帮助国泰君安东久新经济REIT更好地了解利益相关方的期望和诉求，促进其改进ESG绩效表现，从而构建透明、健康、持续发展的价值链。

利益相关方	期待与关注	沟通与回应方式
基金持有人 投资人	基金治理 产品业态特征 运营状况和财务表现 投资回报和潜在的风险	基金份额持有人大会 财务信息披露 官方网站、公众号等媒体渠道
政府及监管机构	合法合规经营 依法纳税 促进经济增长 良好的社会效益	落实政府及监管政策 合规信息披露 定期沟通与汇报
员工	薪酬福利与激励政策 职业培训与发展 多元平等 内部沟通	优化考核激励机制 员工职业技能培训及能力建设 员工权益保障 内部沟通渠道
租户	优质的设施和环境 良好的运营模式 完善的服务 财产生命安全 畅通的沟通渠道	安全运营 提升服务品质和效率 完善信息安全与隐私保护 优化咨询与投诉处理机制
供应商及合作方	诚实守信机制 供应商管理 建立互利共赢的合作关系	供应商审查与考核 反对商业贿赂
环境	绿色低碳运营 能源及资源使用 废弃物管理 应对气候变化 助力实现“双碳”战略目标	智慧化、低碳园区建设 应用节能减排的运营策略 推广可再生能源 识别气候风险并制定应对措施
社区	促进周边社区发展 带动地方经济	提供就业机会
媒体、协会、学术机构等	行业影响力 荣誉奖项	定期参与行业交流 加强外部宣传 积极参与政府、协会、媒体等组织的 荣誉奖项评选

重要性议题

为识别国泰君安东久新经济REIT的重大可持续发展风险及机遇，故本报告结合国家整体可持续发展战略与政策导向，总结出对于公司和利益相关方具有重要性的社会责任实质性议题，对议题重要性进行排序，并在本报告中进行回应，以更好地满足利益相关方的诉求与期望。

重要性议题评估的主要步骤为：



重要性议题

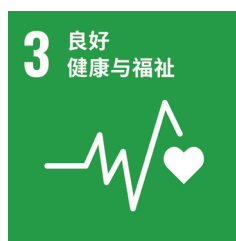


2.5 响应联合国可持续发展目标

2015年9月，联合国可持续发展峰会正式确立了17项可持续发展目标（Sustainable Development Goals，SDGs），涵盖了从消除贫困、保障教育权利到应对气候变化等各个方面的重要议题。这一具有里程碑意义的全球倡议，旨在推动全球可持续发展，共同解决全球性挑战。国泰君安东久新经济REIT秉承可持续发展的核心理念，积极响应联合国可持续发展目标，为社会、环境和经济的共同繁荣贡献力量。

■ 国泰君安东久新经济REIT在行动

良好与健康福祉



制定标准化的运营安全守则和日常安全工作指引，为员工提供安全工作环境。

优质教育



提供全面在职培训，重点开展ESG实践和气候变化相关学习，赋能员工自我发展。

性别平等



奉行平等就业原则，反对任何形式的性别歧视，致力于为女性员工创造平等的工作环境和发展机会。

清洁饮水和卫生设施



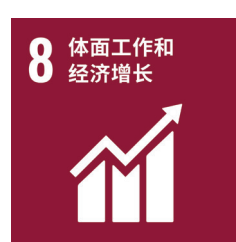
安装雨水收集系统，供绿化浇灌使用，提高用水效率。

经济适用的清洁能源



积极投资可再生能源项目，助力园区降碳经营。东久（昆山）智造园安装屋顶分布式光伏系统，减少园区碳足迹，提供稳定绿色电力。

体面工作和经济增长



为社会创造就业机会。保障员工合法权益，积极开展员工培训。

产业、创新和基础设施



服务国家重点战略发展区域及新兴行业，引入高新材料、汽车装备与精密器械等智能制造类租户。

减少不平等



反对歧视行为，构建公开、公平、公正的办公环境。



可持续城市和社区



积极投资绿色建筑，提高建筑能效表现。

负责任消费和生产



推广绿色采购，优先考虑绿色产品和服务，使用节能灯具和办公设备。采取节能减排措施，使用雨水收集系统，减少资源浪费。

气候行动



开展碳核算，识别气候变化对业务运营带来的潜在风险，并积极采取措施规避。通过多种运维方式，降低温室气体排放。

和平、正义与强大机构



严格遵守相关法律法规，定期进行内部审计，确保公司规范运营。

促进目标实现的伙伴关系



利益相关方在ESG方面的合作，保障国泰君安东久新经济REIT的可持续发展，并促进基础设施价值的提升和基金效益的稳定增长。

03

生态效益 效力资源永续



生态效益 致力资源永续

国泰君安作为中国证券行业长期、持续、全面领先的综合金融服务商之一，充分意识到包括气候变化在内的ESG议题对金融业务可能产生的影响，始终坚持贯彻绿色发展理念，致力在业务层面提供全周期、全链条的绿色投融资服务和证券行业全面领先的碳金融综合服务体系。

东久新宜是中国领先的新经济基础设施投资者及开发运营服务商，致力加强环境保护方面的政策和管理策略，关注智造园业务对环境构成的直接影响。东久新宜将持续设计、建造和管理高品质的一流智造园项目，务求使项目能为所在地环境带来正面效益。

东久新宜与国泰君安共同参与和关注四个基础设施资产所在地的重大环境议题，包括但不限于气候变化、能源管理、可再生能源的使用。双方在国泰君安东久新经济REIT持有的四个基础设施资产的运营过程中通力协作、共同倡导环保和可持续发展议题，积极分享领先的思维和最佳实践经验。

3.1 可持续环境政策

《国泰君安践行碳达峰与碳中和的行动方案》

国泰君安积极践行碳达峰与碳中和目标，提出了全面的行动方案。此行动方案落实以“构建行业全面领先的碳金融综合服务体系”为代表的八大行动计划，通过实施创新和可持续的举措，在为应对气候变化贡献力量的同时，也为构建低碳未来贡献一份责任。

《东久新宜可持续建筑政策》

东久新宜秉承可持续发展的理念，积极推行《东久新宜可持续建筑政策》。该政策旨在通过采用环保材料、节能设备和绿色技术，最大程度减少建筑对环境的不良影响。东久新宜致力于创建健康、环保和高效能源的建筑，为建筑使用者提供更可持续的居住和工作环境。

《东久新宜废弃物管理政策》

《东久新宜废弃物管理政策》施行源头减量、分类回收和合规处理等措施，以推动循环经济和资源可持续利用，力求最大程度减少废弃物对环境的负面影响。通过建立高效、环保的废弃物管理体系，东久新宜志在为实现可持续发展作出积极贡献。

《东久新宜水资源管理政策》

东久新宜制定了《东久新宜水资源管理政策》，致力于有效保护和合理利用水资源。该政策包括提高用水效率、推广节水技术等措施，推动水资源管理的创新和可持续发展，为保障社会的水资源安全做出努力。

《东久新宜生物多样性政策》

东久新宜始终贯彻“保护和促进生物多样性”的理念，特别强调在国泰君安东久新经济REIT基础设施资产中的实施，以期促进当地物种多样性和生态平衡的保持和发展，维护地球生态系统的健康，为可持续发展做出积极贡献。

《东久新宜可持续采购政策》

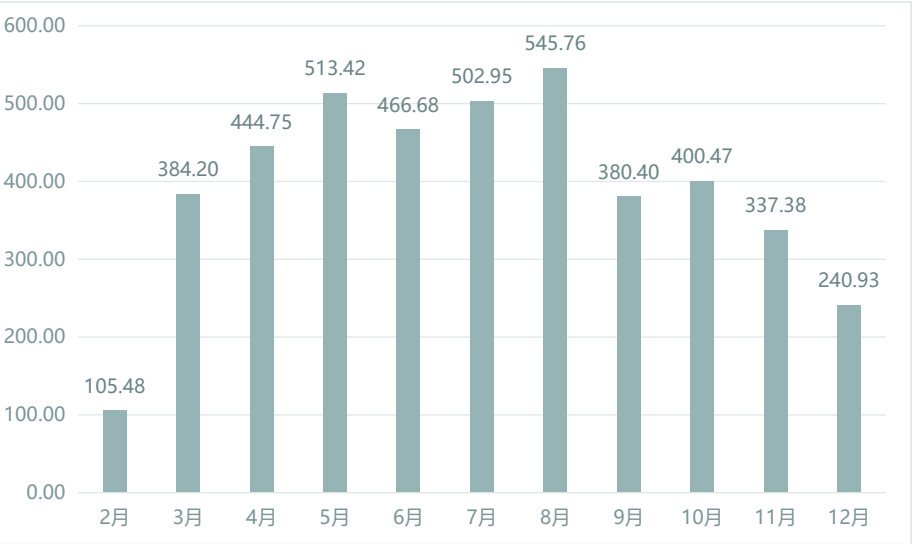
东久新宜坚持可持续发展原则，并重点关注国泰君安东久新经济REIT基础设施资产中《东久新宜可持续采购政策》的落实。通过该政策的把控，本基金基础设施资产内的采购活动，优先选择环保和负责任的产品和服务，以期减少对环境的影响，进而促进资源有效利用。国泰君安东久新经济REIT矢志不渝地在四个基础设施资产中建立可持续供应链，并与合作伙伴共同推动可持续发展目标的实现。通过可持续采购实践，国泰君安东久新经济REIT追求经济效益与环境效益的双赢局面。

3.2 探寻清洁能源的环保之道

太阳能系统的成功应用

东久（昆山）智造园成功安装并投入使用了太阳能光伏系统。通过太阳能光伏的利用，东久（昆山）智造园实现了可再生的清洁能源供应。该系统于2023年2月投入使用，截至2023年底，其光伏发电量已占到东久（昆山）智造园总用能的16%，极大减少了该智造园对传统能源的依赖，也降低了该园区的碳排放和环境负荷，为本基金基础设施资产的可持续电力供应提供了稳定可靠的解决方案。太阳能光伏系统的成功应用不仅彰显了国泰君安东久新经济REIT履行可持续发展责任的决心，也为本基金基础设施资产的绿色低碳发展贡献了积极力量。

东久(昆山)智造园光伏2023年产能情况(单位:MWh)



新启用的太阳能系统

在东久（昆山）智造园成功投入使用了太阳能光伏系统之后，东久（无锡）智造园也安装了太阳能光伏系统，并在2024年初投入使用。通过使用太阳能这一可再生能源，东久（无锡）智造园将进一步推动国泰君安东久新经济REIT对可持续环境发展道路上的探索。这种创新绿色能源利用，不仅为智造园的运营注入了可持续的动力，并为周围社区树立了绿色环保的典范。



东久（无锡）智造园太阳能预制舱



东久（昆山）智造园屋顶铺设的光伏

合作与共享经验

为了进一步推动清洁能源的应用和环保实践，国泰君安东久新经济REIT与太阳能光伏供应商、可持续策略顾问、能源管理公司和环境保护组织建立了合作关系，共同开展技术研究并进行经验分享。通过全产业链的通力合作，国泰君安东久新经济REIT汇集了各方的专业知识和资源，逐步推动清洁能源技术的创新和应用，以期为可持续发展做出更大的贡献。这种合作模式不仅加强了项目的可行性和可持续性，还将为其他项目提供了宝贵的经验。

通过在东久（昆山）智造园和东久（无锡）智造园上的太阳能光伏利用实践，国泰君安东久新经济REIT持有的项目在迈向清洁能源的转型的道路上迈出了坚实的一步，并为未来的可持续发展打下了坚实的基础。

3.3 应对气候变化的措施

随着全球气候形势日益严峻，国泰君安东久新经济REIT所持有的项目积极采取了一系列综合措施来应对这一挑战。从能源管理、用能详情和制冷剂使用规范三个方面，四个基础设施资产采取了切实可行的措施，并取得了显著的成果。

能源管理策略

在四个基础设施资产中，能源管理是一个关键的环节。国泰君安东久新经济REIT基础设施资产引入了智慧配电平台，对其实施管理。智慧配电平台特点如下：

多平台访问：

支持多平台、多网页及APP端访问

信息呈现：

一次系统图可直观展示各回路电量参数，变压器利用率

自动抄表：

系统可自动抄表，同时支持导出日报表、月报表、年报表等历史数据

能耗分析：

该平台具有强大的能耗分析功能，可支持各回路用能数据同比、环比分析，分区域分类别用能分析、最大需量统计、最大负荷和占比分析，以优化能源分配

实时监控：

系统能实时监控园区所有租户每日用电，控制能源消耗，计算分析损耗，确保能源的有效利用

智能分析：

通过监控系统所获取的数据，结合智慧配电平台的自动用电分析报告及给出的用电改善策略，项目团队定期对能源使用进行全面的评估和分析，以找出潜在的节能机会

用能详情

国泰君安东久新经济REIT持有的四个基础设施资产在运营过程中主要的能源消耗为电能，且主要消耗源于租户。通过建筑节能设计、高效照明系统、节能设备和系统的选用以及可再生能源的利用，四个基础设施资产减少了能源消耗所产生的温室气体排放。

建筑节能设计：

四个基础设施资产在建筑设计阶段注重节能原则，通过合理的建筑布局和采光设计，最大程度地利用自然光照，减少建筑对人工照明的需求。此外，高效隔热保温材料的应用和外窗、外墙的隔热保温设计，有效减少了热量传递和四个基础设施资产的能源损失。通过这些节能措施的实施，本基金基础设施资产能够在提供舒适的室内环境的同时，降低空调和照明等系统的能耗。

高效照明系统：

四个基础设施资产采用LED高效的照明系统。与传统的白炽灯和荧光灯相比，LED灯具具有更高的能源利用效率和寿命，同时产生较少的热量。通过采用LED照明系统，四个基础设施资产不仅有效降低了照明系统的能耗，并减少了对空调系统的附加热负荷。

节能设备和系统：

四个基础设施资产在设备和系统选择上注重节能性能，如采用高效节能的空调系统、热泵和风机等设备，以降低建筑机电设备能耗并提高能源利用效率。

可再生能源利用：

国泰君安东久新经济REIT积极推广和利用可再生能源。目前本基金基础设施资产中位于昆山和无锡两个智造园的屋面已安装了太阳能光伏板，并陆续投入使用。

智慧配电云平台

首页

系统图

配电监控

电气安全

微机保护

环境监测

用电分析

回路计量

分时计量

分相计量

分区计量

损耗分析

运行报告

量大量值

分时分区计量

分时分相计量

分时抄表

分时分区抄表

分时分相抄表

变压器负载率

名称

Q

跳转到1页 / 共2页GO

◀▶↺↻5列

✔

L11-1#变配电进线柜

额定电流 2500A

通讯方式 TCP

最新时间 2024-03-26 20:35

DI1

断开

DI2

断开

DI3

断开

DI4

断开

DO1

复归

DO2

复归

DO3

复归

缺相

否

A相电压

226.5 V

B相电压

227 V

C相电压

227 V

AB线电压

392.7 V

BC线电压

393.1 V

CA线电压

392.7 V

A相电流

96 A

B相电流

99 A

C相电流

118 A

A相功率

21 kW

B相功率

22 kW

C相功率

26 kW

总有功功率

69 kW

A相无功功率

4 kVar

B相无功功率

4 kVar

C相无功功率

3 kVar

无功功率

12 kVar

视在功率

71 kVA

功率因数

0.985

电网频率

50.01 Hz

正向有功电能

725916.1 kWh

正向无功电能

191842 kVarh

总有功功率需量

94.500 kW

电能-尖

56000 kWh

电能-峰

268642.5 kWh

电能-平

286800.5 kWh

电能-谷

114473 kWh

✔

L14-1充电桩南

额定电流 100A

通讯方式 TCP

最新时间 2024-03-26 20:35

DI1

断开

DI2

断开

DI3

断开

DI4

断开

DO1

复归

DO2

复归

DO3

复归

缺相

否

A相电压

226.7 V

B相电压

227.2 V

C相电压

227.1 V

AB线电压

393 V

BC线电压

393.4 V

CA线电压

393 V

A相电流

0 A

B相电流

1.8 A

C相电流

0 A

A相功率

0 kW

B相功率

0.2 kW

C相功率

0 kW

总有功功率

0.2 kW

A相无功功率

0 kVar

B相无功功率

0 kVar

C相无功功率

0 kVar

无功功率

0 kVar

视在功率

0.4 kVA

功率因数

0.951

电网频率

50.01 Hz

正向有功电能

6138.6 kWh

正向无功电能

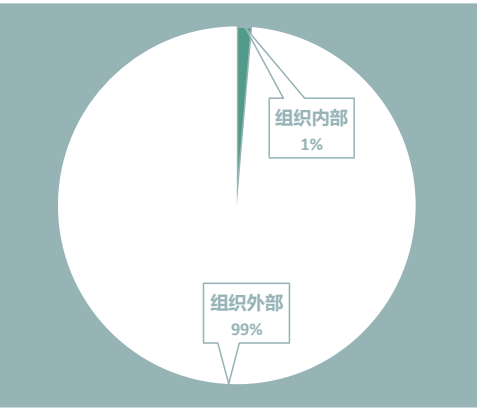
515.54 kVarh

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产四个基础设施资产的综合总能耗及温室气体排放数据如下：

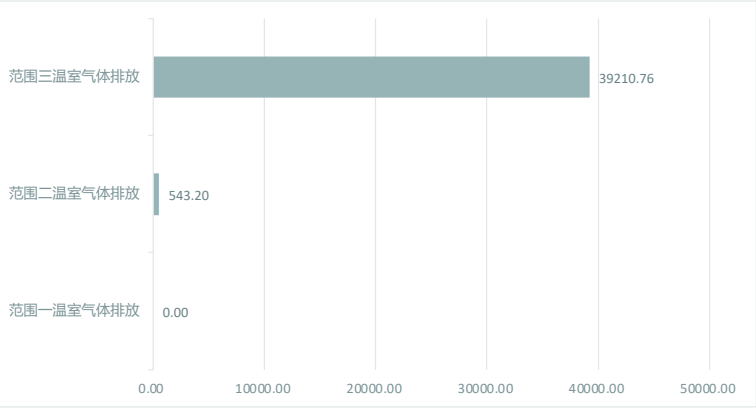
综合能耗消耗情况	单位	2023 年
总能源消耗量	兆瓦时（MWh）	69707.10
组织内部 ¹	兆瓦时（MWh）	952.47
组织外部 ²	兆瓦时（MWh）	68754.63

温室气体排放情况 ³	单位	2023 年
温室气体排放总量	吨二氧化碳当量（tCO ₂ e）	39753.96
范围一温室气体排放 ⁴	吨二氧化碳当量（tCO ₂ e）	0.00
范围二温室气体排放 ⁵	吨二氧化碳当量（tCO ₂ e）	543.20
范围三温室气体排放 ⁶	吨二氧化碳当量（tCO ₂ e）	39210.76

2023年度组织内外用能比例：



2023年度温室气体排放情况（单位：tCO₂e）：



注：

- 组织内部指国泰君安东久新经济REIT基础设施资产（包括东久（昆山）智造园、东久（金山）智造园、东久（无锡）智造园、东久（常州）智造园）的公共区域。
- 组织外部指以上资产租户区域。
- 温室气体排放源包括柴油及外购电力。温室气体排放量计算时，电网排放因子采用中华人民共和国生态环境部公布的2022年度全国电网平均排放因子0.5703 tCO₂e/MWh。
- 范围一温室气体排放，指组织内部由直接能源燃烧产生的温室气体排放。本报告所涉及为柴油。2023年度，四个基础设施资产应急电源备用柴油，但未使用，故记为零。
- 范围二温室气体排放，指组织内部由间接能源使用产生的温室气体排放。本报告所涉及能源为外购电力。
- 范围三温室气体排放，指组织外部能源使用产生的温室气体排放。本报告所涉及能源为外购电力。

制冷剂使用规范

早期使用的制冷剂，如氯氟烃（CFCs），是一种对臭氧层破坏严重且温室效应较高的物质，对环境和气候变化有不利的影 响。为了减少对大气环境的负面影响，国泰君安东久新经济REIT要求，新采购设备设施时，在制冷剂的选择上，禁用氯氟烃。目前国泰君安东久新经济REIT基础设施资产内空调系统使用的制冷剂包括R22和R32。

《制冷剂提升计划》

评估系统需求：

对四个基础设施资产内使用的含R22和R32制冷剂的空调系统进行综合评估。确定系统的工作状态、性能需求以及制冷剂的使用量和循环方式等。

制定替代方案：

优先考虑淘汰R22制冷剂。根据评估结果，制定制冷剂提升的替代方案。考虑以下几个方面：

- 替代制冷剂选择：研究和选择符合四个基础设施资产需求和环保标准的替代制冷剂。考虑使用环保性能更好的制冷剂，如氟烃类制冷剂 and 天然制冷剂。
- 系统适应性：评估现有空调系统对新制冷剂的适应性。确保新制冷剂与现有设备的兼容性，并对可能需要进行的系统调整或改造进行评估。
- 安全性考虑：确保新制冷剂的安全性能，包括易燃性、毒性以及在使用和处理过程中的安全措施。
- 性能和效率：考虑新制冷剂的制冷性能和能效。确保新制冷剂能够提供与原有制冷剂相当或更好的制冷效果，并提高系统的能效水平。

系统改造和更新：

根据替代方案，进行必要的系统改造和更新工作。包括更换制冷剂管道、更换或调整压缩机和其他关键组件，以及调整系统控制和调节参数等。

安全培训和操作指导：

四个基础设施资产将为相关人员提供相关的安全培训和操作指导，确保项目团队对新制冷剂的特性、安全操作程序以及应急响应措施有清晰的了解和掌握。

废弃制冷剂处理：

对废弃的R22和R32制冷剂进行合规的处理和回收。确保符合环保法规，并选择可靠的废弃处理服务供应商进行处理。

监测和维护：

实施制冷剂提升后，进行系统的监测和维护。定期检查制冷剂循环、压力和温度等参数，确保系统正常运行并提供最佳的能效和制冷效果。

文档和记录：

记录制冷剂提升的整个过程，包括替代方案选择、系统改造、安全培训、废弃处理等。这些记录有助于未来的维护和管理，并为其他基础设施资产项目提供参考。

R32是氟烃类制冷剂（HFCs）的一种，具有环保性、高效性、安全性和兼容性的特点。相比于传统的制冷剂如R22和R410A，R32具有更低的全球变暖潜势（GWP）。GWP是衡量气体对全球变暖的潜在影响的指标，R32的GWP远低于R22和R410A，被认为是一种环保的制冷剂。同时，R32具有较高的制冷效率，可以提供更好的制冷性能和能效。它的热传导性能更高，使得空调和制冷设备在相同功率下能够提供更快的制冷速度和更高的能效比。R32在正常使用条件下是相对安全的制冷剂。然而，它具有易燃的特点。因此在设计、安装和维护含R32设备时必须严格遵循相应的安全标准和操作规程，以确保安全使用。R32物理性质与R22相似，这意味着现有使用R22的设备可以进行适当的改装和调整，以适应R32的使用。

R22属于氢氯氟烃（HCFCs）的一种，由于其对臭氧层的破坏性以及在全球变暖的贡献，根据蒙特利尔议定书，推荐逐渐淘汰和减少R22的使用以应对气候变化。由于四个基础设施资产建造早期仍有安装使用R22制冷剂。但在四个基础设施资产纳入国泰君安东久新经济REIT后，各智造园启动R22淘汰计划，将使用其他更环保的制冷剂逐步取代R22。

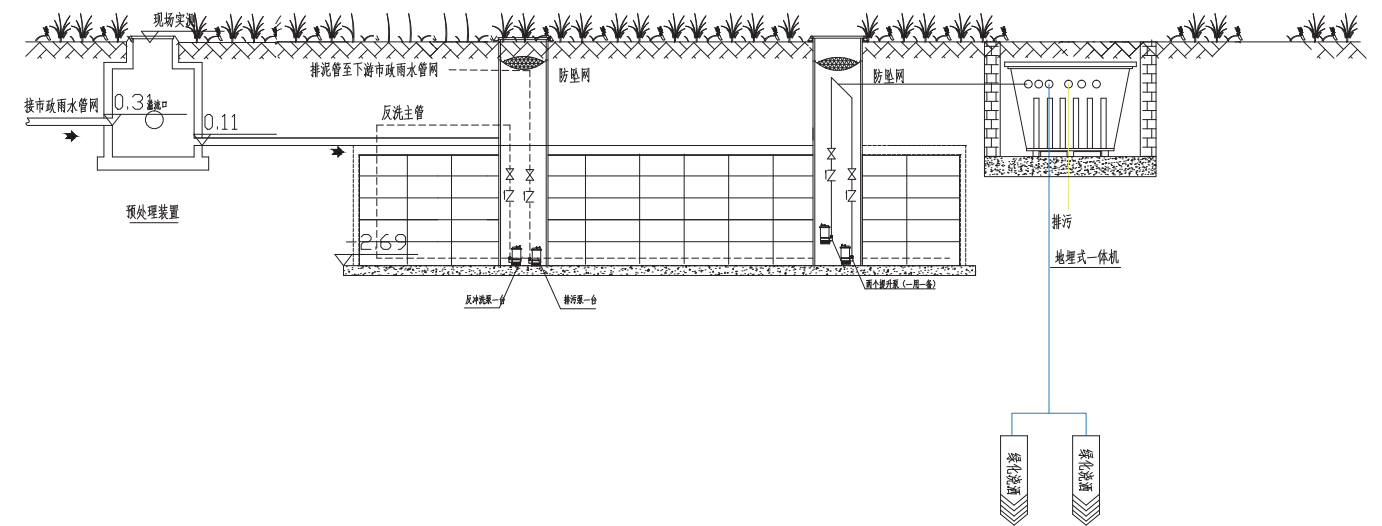
3.4 水资源有效管理

高效水管理系统：

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产配备智能水表，能够监测和记录园区内各租户用水量，并通过数据分析提供洞察，以帮助基础设施资产运营管理团队管理和优化用水。

雨水收集和利用：

东久（昆山）智造园设置了雨水收集系统，以收集和储存降水。经过净化后的雨水用于绿化浇洒。收集和利用雨水，既可以降低城市雨水管网负担，又可以减少对自来水的需求。



雨水回收利用系统流程图

节水设备：

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产在设备和设施选择上注重低水消耗，选用节水型的卫生洁具，避免水资源浪费。

教育与宣传：

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产通过教育和宣传活动提高员工和用户对水资源的意识，促进四个基础设施资产的水资源可持续利用。

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产2023年用水量情况:

用水情况	单位：立方米
2023 年	146419.00

通过这些节水策略与措施的综合应用,国泰君安东久新经济REIT致力于减少水资源的浪费和损耗,实现更加可持续的水资源管理。



3.5 废弃物综合处理

国泰君安东久新经济REIT在废弃物管理方面采取了一系列策略与措施，旨在最大限度地减少废弃物的产生、有效处理废弃物并促进资源的循环利用。

设计与建造：

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产在设计和建造阶段注重选择含回收成分的材料，如园区建设时优先考虑使用含回收成分的钢材。同时也注重模块化和可拆卸性，以便于材料的拆解和回收。园区采用可拆卸连接方式和模块化构件设计，使得建筑材料在使用寿命结束后可以方便地进行分解和回收利用，减少废弃物的产生。

废物分类与收集：

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产设立了明确的废物分类系统以及专门的垃圾房，鼓励员工和租户将废弃物分门别类。园区设立了不同类型的废物收集容器，如可回收物、有害废物和一般垃圾等，可以方便有效地将废物进行分类和收集，为后续的处理和回收创造条件。

循环利用与再制造：

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产鼓励循环利用和再制造，以最大限度地减少废弃物的产生。通过与回收合作伙伴合作，对可回收物进行分类、收集和处理。对于适合再制造的物品，例如家具、电子设备等，与合作伙伴合作进行修复和再利用，以延长其使用寿命。

有害废物处理：

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产严格遵守国家有关有害废物处理的法规和指南。有害废弃物，如电池、荧光灯管等，将被专门收集和妥善处理，确保不对环境和人体健康造成危害。

教育与宣传：

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产通过教育和宣传活动提高员工和用户对废弃物管理的意识。通过提供培训和宣传材料，鼓励正确的废弃物分类和处理行为，促进四个基础设施资产内的废弃物减量与资源循环利用。

3.6 绿色租赁实践

在国泰君安东久新经济REIT成立之后，运营管理团队通过推广绿色交通、实行室内禁烟、设置专门的室外吸烟点、宣传环保活动等策略推动绿色租赁，并优先引入符合ESG理念的租户。

室内禁烟：

为了提供健康的工作环境，国泰君安东久新经济REIT基础设施资产实行室内禁烟政策。在整个园区内的室内区域禁止吸烟，包括厂房、办公室、会议室、休息室等。

吸烟点设置：

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产在室外区域设置专门的吸烟点，以满足吸烟者的需求，并确保吸烟不对他人和环境造成不良影响。这种做法有助于提升室内空气质量、减少二手烟的暴露，并倡导健康的生活方式。

绿色交通推广：

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产鼓励低碳出行和绿色交通方式。为租户提供自行车停车位和电动自行车充电设施，以鼓励骑行和电动车辆的使用。

环保宣传与教育：

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产通过宣传活动提高租户和员工的环保意识。定期组织绿色活动、讲座和培训，向租户传递环保知识和技巧，鼓励他们在日常生活和工作中采取环保行动。同时，园区还提供相关的信息和指南，以帮助租户实施可持续的行为和实践。



东久（昆山）智造园室外吸烟亭

04

社区共融 营造和谐空间



社区共融 营造和谐空间

4.1 园区安全

安全管理体系

国泰君安东久新经济REIT的四个基础设施资产均建立了完备的安全管理体系，并严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《生产经营单位生产安全事故应急预案编制导则》等相关法律法规。全部基础设施资产都设有抢险救灾指挥系统，并制定了专项应急预案，不断提升基础设施抗灾防灾能力。一旦发生灾害事故，应急救援系统将迅速启动，高效有序开展救援工作，确保园区及租户生产安全，最大限度减少损失。应急预案涵盖火灾爆炸、车辆伤害、触电、自然灾害、反恐事故、公共卫生、幕墙爆裂、高空坠物、特种设备事故、天然气泄漏、停电、治安事件、供水事故等多种风险，全方位保障四个基础设施资产的安全运营。

安全培训

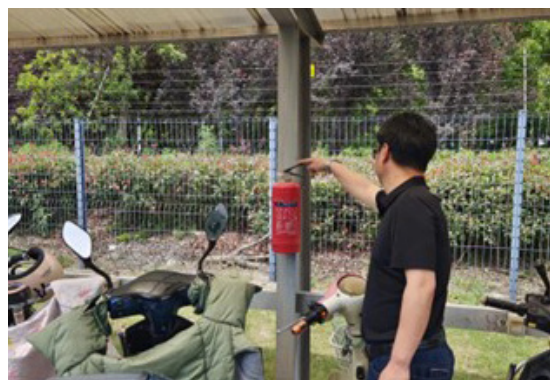
国泰君安东久新经济REIT基础设施资产定期组织相关运营人员参加全面的安全培训，培训内容包括应急预案响应策略、岗位职责要领、工作行为规范等。培训后，会对相关人员进行问卷调查，收集反馈意见，根据反馈有计划地调整培训方式、方法及内容，不断优化培训效果。通过系统的安全培训，确保相关人员熟练掌握必要的安全知识和技能，能够在紧急情况下迅速响应并高效执行应对措施，将潜在安全风险降至最低。同时，问卷调查环节开展批评与自我批评，使相关员工时刻保持高度警惕，提高安全意识，切实履行岗位职责。

安全巡查

国泰君安东久新经济REIT以确保安全生产为首要任务，以满足租户需求为核心宗旨，以保障资产收益为主要目标，制定了基金管理人和相关运营人员巡查检查四个基础设施资产的运维情况计划，定期对四大园区的运营安全事项进行检验检查，全力推进四个基础设施资产的安全运维工作。



安全设施检查



安全设施检查

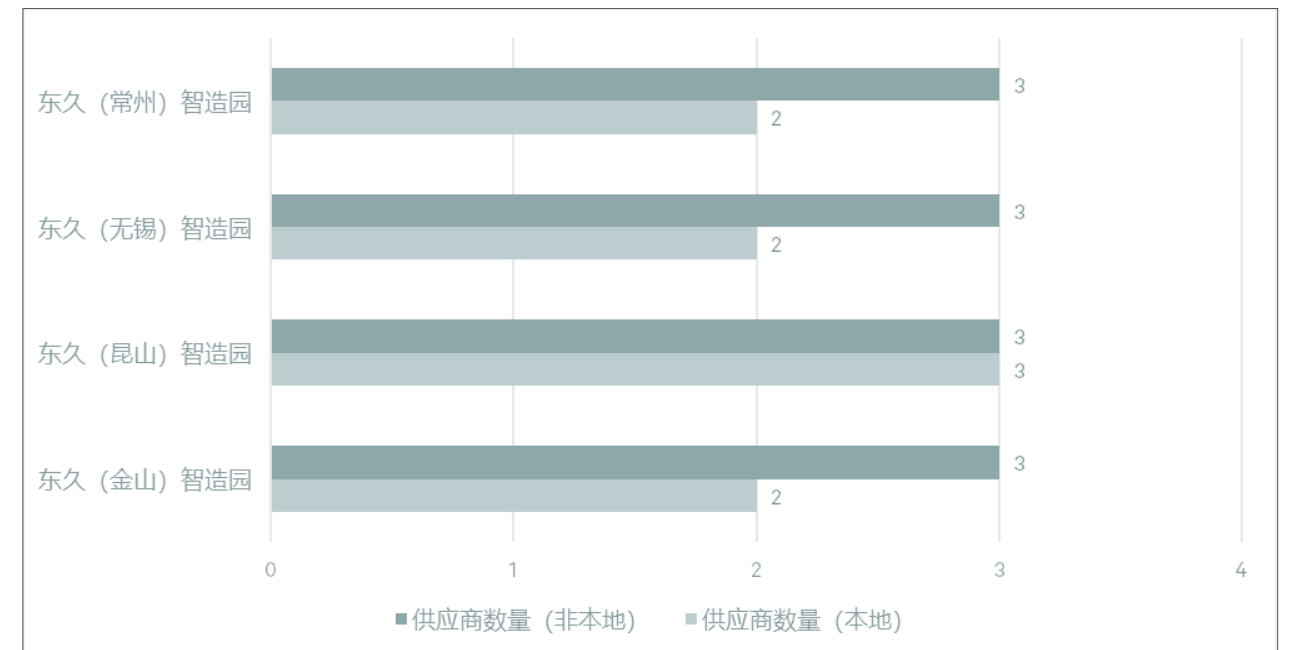


运维巡查

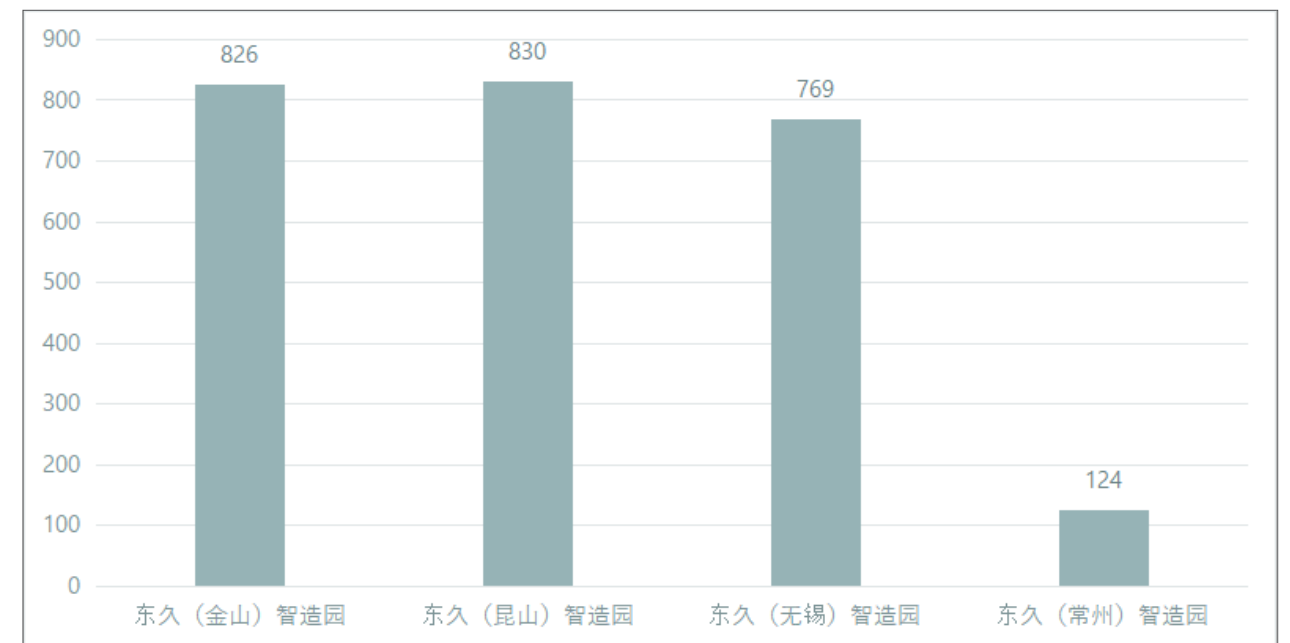
2023年度，国泰君安东久新经济REIT基础设施资产运营服务未收到投诉。

4.2 区域振兴

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产2023年度园区物业管理单位的供应商数量及分类统计(单位:个)



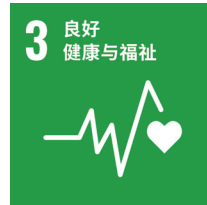
国泰君安东久新经济REIT基础设施资产2023年度租户员工人数统计(单位:人)



国泰君安东久新经济REIT基础设施资产为所在地区注入了新的经济活力,创造了大量就业机会,促进了当地经济与社会的发展。

2023年度,国泰君安东久新经济REIT四个基础设施资产入驻租户人员数量可观,为当地带来大量就业机会及商业机会。值得关注的是,各园区的租户的当地员工比例均达到60%左右。

05



人本关怀 呵护幸福成就



人本关怀 呵护幸福成就

5.1 人权保护

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产的日常运营管理及基金的管理坚守保障劳工基本人权的理念，严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等相关法律法规，并贯彻东久新宜集团与国泰君安的相关合规政策，旨在维护劳工合法权益，营造公开、公平、公正、反歧视的工作环境。

所有参与本基金的四个基础设施资产的日常运营管理人员均受《东久新宜职业道德及合规手册》的约束和管理：享有平等就业机会，保留有不受一切形式的歧视、侵犯及骚扰行为的权利，并受到所有违反人权行为的“零容忍”政策的保护和约束。

同时，应《东久新宜职业道德及合规手册》要求，相关的四个基础设施资产运营管理人员应严格遵守手册约定的保密政策，恪尽对投资人、交易方、业务伙伴等相关人的保密职责。

此外，国泰君安东久新经济REIT基础设施资产秉承东久新宜集团的举报制度，任何人若发现违反人权政策及保密政策的情况，均可依据《东久新宜举报政策》向东久新宜集团举报。东久新宜集团将按合规调查流程对举报内容进行彻底调查，对举报行为予以严格保密，并坚决禁止对举报人进行任何打击报复。

参与国泰君安东久新经济REIT的基金管理人员受国泰君安完备的员工雇佣及权益保障制度保护，全面执行各项劳工保护条款，如《国泰君安证券股份有限公司员工政策》《国泰君安证券股份有限公司招聘管理办法》《国泰君安证券股份有限公司员工守则》《女职工特殊权益保护专项集体合同》及《国泰君安证券股份有限公司薪酬管理办法》等，维护相关员工的合法权益。同时，本基金管理人员享受平等雇佣的用工政策，不因种族、信仰、性别、宗教、国籍、民族、年龄、婚姻状况、社会地位等因素受到就业歧视。

在数据安全与隐私保护方面，本基金管理人员须严格遵循国家相关信息及数据安全保护法规以及《国泰君安证券股份有限公司数据治理工作管理办法》《国泰君安证券股份有限公司业务系统权限与信息安全管理办法》《国泰君安证券股份有限公司数据安全管理制度》等国泰君安管理制度，加强网络及数据安全，全面保护公司信息系统和数据安全。

同时，国泰君安东久新经济REIT基金管理的任何相关人享有向国泰君安纪检小组举报违规情况的权利，检举人受到严格的保密及防侵害保护措施的保护。

5.2 人才培养

人才荟聚

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产依据东久新宜集团的《招聘管理制度》，实施系统化的招聘管理流程，确保招聘工作的高质量。针对四个基础设施资产的日常运营管理的人员的聘用，始终坚持“公开、平等、竞争、择优”的原则，广纳优秀人才。对于表现卓越且符合职位要求的内部员工，将优先内部晋升，为员工提供发展空间。

国泰君安东久新经济REIT的基金管理层面依据国泰君安的员工雇员政策，坚持平等雇佣原则，在性别、年龄、专业背景等方面追求多元化。国泰君安提供《国泰君安证券股份有限公司领导人员管理办法》《国泰君安证券股份有限公司绩效管理办法》《国泰君安证券股份有限公司领导人员考核评价办法》《国泰君安证券股份有限公司专业职级管理办法》《国泰君安证券股份有限公司岗位管理办法》等管理办法为员工提供公平公正的绩效评估；同时，也提供《专业职级初始化落地工作方案》《专业职级初始化指导说明》等职级管理政策以及通过公开竞聘等选拔方式，为本基金的基金管理人员提供了多种职业晋升方面的支持。

与国泰君安东久新经济REIT相关的用人机制公正透明，致力于吸引和培养出色的人才，旨在为本基金的可持续发展注入新鲜血液。

2023年,国泰君安东久新经济REIT在四个基础设施资产园区分别各自新招聘了1名员工(均位于30-50岁年龄段),共计4人加入运营团队。(注:此处指2023年度上海东久磐易物业管理有限公司在四个基础设施资产的运营期间新增员工人数)

人员培训

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产的日常运营管理人员的培训遵循东久新宜集团的《员工培训管理制度》，旨在促进员工个人能力和企业业务的协同发展。相关员工将获得多元化的培训机会，包括新员工入职培训、岗位技能培训、晋升培训以及继续教育培训等内部培训，同时有需求的员工也将获得参加外部专业技术培训和个人进修的机会。

国泰君安东久新经济REIT的基金管理人员可享受国泰君安的人才培训体系带来的发展机遇，获得全职业生涯提升机会。

系统化的培训体系将为相关员工搭建专业发展平台，激发员工的工作热情，助力员工个人价值的最大化实现，以期与本基金的可持续发展精诚合作、共同成长。

员工福祉

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产的日常运营管理人员享受完善的保险福利政策。相关福利执行东久新宜集团《东久新宜（中国）企业管理有限公司-员工手册》标准，并严格依照国家法规，为符合条件的员工缴纳基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、生育保险及工伤保险等各项社会保险，并为员工办理住房公积金。为进一步保障员工健康，企业还为员工购买商业保险。除此之外，企业将向相关员工提供不低于法定标准的年休假福利，让员工在工作之余能够善加休息。

国泰君安东久新经济REIT的基金管理人的福利政策执行国泰君安的薪酬与福利政策，按时、足额缴纳社会保险与住房公积金，并提供补充医疗保险、企业年金计划等补充福利。员工的薪酬待遇与岗位和能力相匹配，并享受绩效激励机制。

全面的福祉待遇旨在保护相关员工合法权益，努力为相关员工创造安全稳定的工作环境，与员工共同成长。

职业安全与健康管理

国泰君安东久新经济REIT非常重视参与其运营管理的员工的安全与健康。国泰君安东久新经济REIT在运营管理中始终坚持只有相关员工安全有保障，才能行稳致远，实现可持续发展。

四个基础设施资产全面执行东久新宜集团《东久新宜（中国）企业管理有限公司-员工手册》中的“安全管理规定”。该规定旨在为相关员工营造安全可靠的办公环境，消除一切潜在的安全隐患。四个基础设施资产将严格执行各项安全管理措施，全方位保障其运营管理员工的人身和财产安全，努力为员工打造安全、健康、舒适的工作环境，使员工能够在无后顾之忧的条件下专注工作，充分施展才能。

国泰君安东久新经济REIT的基金管理人员切实受益于国泰君安劳工保护政策，享受依据《中华人民共和国劳动法》《安全生产责任制管理办法》《安全生产目标管理办法》等法律法规要求的员工健康与安全保障。

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产四个园区的物业管理服务均通过了职业健康安全管理体系认证，获得了相关合格证书。彰显了本基金在安全运营管理方面的卓越表现，也体现了对员工职业健康与安全的高度重视。



职业健康安全管理体系认证证书

2023年，国泰君安东久新经济REIT基础设施资产均未发生工伤事故或职业健康伤害问题。
(注：此统计数据来自2023年度上海东久磐易物业管理有限公司在四个基础设施资产的运营统计数据)

5.3 客户服务

租户沟通

国泰君安东久新经济REIT秉持以客户为中心的理念，积极响应东久新宜集团租户关系管理策略。本基金制定了全面的租户关系计划，定期通过多种渠道向租户收集反馈意见，包括服务质量、安全、维修及公共设施等各个方面。通过认真分析并采纳租户宝贵建议，本基金将持续优化四个基础设施资产的运营管理，全面提升租户的使用体验和满意度，为租户营造更加舒适、高效的办公环境。

供应链协作

国泰君安东久新经济REIT基础设施资产的管理执行《东久新宜第三方管理政策》，对为其提供服务的所有第三方公司制定了严格的准入、聘用及履约管控要求，确保供应商能够遵循国泰君安东久新经济REIT基础设施资产的合规标准。国泰君安东久新经济REIT基础设施资产会对潜在供应商开展全面的合规尽职调查，对不合格者列入合规负面名单，从源头上加强供应链的必要性、真实性及合规性审查。同时，国泰君安东久新经济REIT基础设施资产还采取与第三方供应商合作管控的方式，要求其接受合规培训等风险管理措施，以进一步提升供应链的可靠程度。

国泰君安东久新经济REIT基金管理层面严格执行国泰君安供应商管理规范，全面贯彻国家采购相关法律法规，并参照公司供应商管理办法，从多个维度对供应商进行严格的考核、评估和分级管理。通过完善的供应商管理流程，加强对供应商的质量监控，持续提升供应商服务水平。

通过实施严格的第三方管理政策，国泰君安东久新经济REIT在保证供应链合规的同时，也为四个基础设施资产与基金管理的持续健康运营和良性发展提供了坚实的保障。国泰君安东久新经济REIT将一如既往秉承合规经营理念，与合作伙伴携手并进，共同构建可持续的供应链。



客户满意度调查

附录

GRI 内容索引

报告章节		GRI议题标准	GRI披露项
关于本报告		GRI 2-2021	2-1； 2-2； 2-3
寄语		GRI 2-2021	2-22
国泰君安东久	项目信息与荣誉	GRI 2-2021	2-6
新经济REIT概览	卓越设施资产	GRI 2-2021	2-6；2-2
稳健治理 践行持续发展	基金架构	GRI 2-2021	2-9； 2-10； 2-12； 2-28
	基金治理	GRI 2-2021	2-10； 2-12
	基金设施运营	GRI 2-2021	2-10
		GRI 201-2016	201-1； 201-2
	基础设施ESG	GRI 2-2021	2-22； 2-29
	运营管理	GRI 3-2021	3-1； 3-2
	可持续环境政策	GRI 3-2021	3-3
	探寻清洁能源的环保之道	GRI 201-2016	201-2
生态效益 致力资源永续	应对气候变化的措施	GRI 302-2016	302-1； 302-2
		GRI 305-2016	305-1； 305-2； 305-3
	水资源有效管理	GRI 303-2018	303-1； 303-3； 303-5
	废弃物综合处理	GRI 306-2020	306-1； 306-2
	绿色租赁实践	GRI 416-2016	416-1
	社区共融 营造和谐空间	园区安全	GRI 403-2018
GRI 416-2016			3-3； 416-2
区域振兴		GRI 203-2016	203-2
人本关怀 呵护幸福成就		人权保障	GRI 406-2016
	GRI 409-2016		3-3
	GRI 418-2016		3-3
	人才培养	GRI 401-2016	3-3； 401-1； 401-2
		GRI 403-2018	3-3； 403-1； 403-9； 403-10
		GRI 404-2016	3-3
		客户服务	GRI 414-2016

上交所内容索引

关于本报告		第三、六、九条
寄语		第二条
国泰君安东久	项目信息与荣誉	第五条
新经济REIT概览	卓越设施资产	第五条
稳健治理 践行持续发展	基金架构	第十一、十二条
	基金治理	第十二、十三、十五、五十一条
	基金设施运营	第十四条
	基础设施ESG 运营管理	第五、十一、十二、十三、十四、 十五、五十一条
	可持续环境政策	第二十二、二十九条
	探寻清洁能源的环保之道	第三十五条
	应对气候变化的措施	第二十、二十三、二十四、三十四、 三十五条
	水资源有效管理	第三十四、三十六条
生态效益 致力资源永续	废弃物综合处理	第三十四、三十七条
	绿色租赁实践	第二十条
	园区安全	第四十七条
社区共融 营造和谐空间	区域振兴	第三十九条
人本关怀 呵护幸福成就	人权保障	第四十八、四十九条
	人才培养	第四十九、五十条
	客户服务	第九、四十五条

风险提示

公开募集基础设施证券投资基金（以下简称基础设施基金）采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利；二是基础设施基金以获取基础设施项目租金、管理费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受邀约。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

（一）基金价格波动风险。基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

（二）基础设施项目运营风险。基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

（三）流动性风险。基础设施基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。

（四）终止上市风险。基础设施基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法在二级市场交易。

（五）税收等政策调整风险。基础设施基金运作过程中可能涉及基金持有人、公募基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负，如果国家税收等政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

本风险揭示书的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施基金的所有风险。投资者在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

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，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金管理人、基金托管人、基金销售机构及相关机构不对基金投资收益做出任何承诺或保证。

本基金由上海国泰君安证券资产管理有限公司（以下简称“基金管理人”）依照有关法律法规及约定申请募集，并经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）许可注册。本基金的基金合同、基金招募说明书和基金产品资料概要可通过基金管理人网站 <https://www.gtjazg.com/> 进行了公开披露。中国证监会对本基金募集的注册和证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的投资价值和市场前景做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。



国泰君安证券资产管理
GUOTAI JUNAN SECURITIES ASSET MANAGEMENT

君得财富·君享人生