

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

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	国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	国泰君安城投宽庭保租房 REIT
场内简称	城投宽庭
基金主代码	508031
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2023 年 12 月 27 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	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	基金合同生效后 65 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024 年 01 月 12 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	基础设施基金 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，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。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。
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	上海城投置业经营管理有限公司

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：秦勤

职务：上海城投置业经营管理有限公司副总经理

联系电话：021-52232058-906

2025 年 1 月 17 日，基金管理人收到运营管理机构通知，秦勤不再担任上海城投置业经营管理有限公司副总经理，信息披露负责人变更为公司常务副总经理吴弢，联系电话：021-52232058-903

3、基金管理人、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：上海城投房屋租赁有限公司

注册地址：上海市杨浦区国权北路 1566 弄 13 号 101 室

办公地址：上海市虹口区吴淞路 130 号 603

邮政编码：200010

法定代表人：张毅

#### 6、运营管理机构

名称：上海城投置业经营管理有限公司

注册地址：上海市杨浦区国和路 60 号

办公地址：上海市闵行区恒南路 659 弄 3 号楼 18 号

邮政编码：201112

法定代表人：鲁迪

2025 年 1 月 17 日，基金管理人收到运营管理机构通知，法定代表人将由新任执行董事陈雪春担任。

## 2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：江湾社区项目

基础设施项目名称	江湾社区项目
基础设施项目公司名称	上海城驰房地产有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	通过自有保障性租赁住房及配套商业租赁、停车场经营等获取经营收入
基础设施项目地理位置	上海市杨浦区国泓路 392 弄

基础设施项目名称：光华社区项目

基础设施项目名称	光华社区项目
基础设施项目公司名称	上海城业房地产有限公司
基础设施项目类型	保障性租赁住房
基础设施项目主要经营模式	通过自有保障性租赁住房及配套商业租赁、停车场经营等获取经营收入
基础设施项目地理位置	上海市杨浦区学德路 27 弄

## § 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	46,777,084.21
2. 本期净利润	21,748,614.58
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	33,361,899.42

注：1、截至本报告期末，本基金市值为 36.18 亿，按照报告期期末本基金市值计算，本期现金流分派率为 0.96%（本期现金流分派率=本报告期可供分配金额/报告期末本基金市值），年化现金流分派率为 3.61%（年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额年化后金额/报告期末本基金市值）。

2、本期净利润根据项目公司未经审计的数据测算。

3、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	34,576,681.92	0.0346	-
本年累计	130,667,759.58	0.1307	-
2023 年	1,593,219.70	0.0016	为自 2023 年 12 月 27 日(基金合同生效日)到 2023 年 12 月 31 日的可供分配金额

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、本期可供分配金额较上年同期变化超过 10%，主要原因是去年同期数据仅为 2023 年 12 月 27 日(基金合同生效日)到 2023 年 12 月 31 日的可供分配金额。

#### 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	65,009,998.53	0.06501	2024 年度第一次分红 (收益分配基准日为 2024 年 6 月 30 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	21,748,614.58	-
本期折旧和摊销	12,102,118.43	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-345,278.15	-
本期税息折旧及摊销前利润	33,505,454.86	-
调增项		
1. 应收、应付项目的变动	2,811,178.88	-
2. 使用以前期间预留支出	6,778,476.09	-
调减项		
1. 未来合理相关支出预留	-8,518,427.91	-
本期可供分配金额	34,576,681.92	-

注：本期“使用以前期间预留支出”，主要用于支付 2024 年三季度外部管理机构运营管理费及 2023 年度中介机构专业服务费；同时，本期“未来合理相关支出预留”为未支付的相关管理费的合理预留。

## § 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%持有的基础设施资产由 2 个保障性租赁住房项目组成，其中，上海城驰房地产有限公司持有的江湾社区项目自 2022 年 11 月开始运营，已运营约 2.1 年，上海城业房地产有限公司持有的光华社区项目自 2023 年 3 月开始运营，已运营约 1.8 年。两个项目均位于上海市杨浦区新江湾城板块，地理位置优越。截至报告期末，基础设施资产保持平稳运营，租户结构稳定、分散化程度高，报告期内未发生重大变化和经营策略调整。

截至报告期末，底层资产所在区域杨浦区新江湾城版块，除江湾社区及光华社区外，“随申办”上显示目前已入市的保障性租赁住房项目有中企云萃江湾（165 套）、可遇新江湾（627 套）、颐家公寓（88 套）、乐活智寓（95 套）4 个保障性租赁住房项目。其中，报告期内“随申办”保租房供应系统新挂网颐家公寓（88 套）和乐活智寓（95 套）两家保障性租赁住房项目。整体而言本项目周边

区域保租房产品供应数量相对有限，考虑到本项目地理位置优越，交通便捷通达，且具备充足的公共空间、绿化景观、配套设施及良好的社区氛围，在周边区域内具备一定的竞争优势。

截至本报告期末，两家项目公司合计租赁住房可供出租面积 121,961.06 平方米（上年同期租赁住房合计可供出租面积 121,961.06 平方米），已出租面积 112,806.38 平方米（上年同期期末已出租面积 112,994.6 平方米），报告期末租赁住房出租率为 92.49%（上年同期期末出租率为 92.65%），报告期内租赁住房在租赁合同平均租金单价 132.54 元/平/月（上年同期租金单价 132.70 元/平/月）、报告期末平均剩余租期为 305.49 天（上年同期期末剩余租期 340.03 天），租赁住房收缴率为 99.97%（上年同期租金收缴率为 97.32%）。

截至本报告期末，上海城驰房地产有限公司持有的江湾社区租赁住房可供出租面积 79,997.38 平方米（上年同期租赁住房合计可供出租面积 79,997.38 平方米），已出租面积 72,657.87 平方米（上年同期期末已出租面积 73,572.51 平方米），报告期末租赁住房出租率为 90.83%（上年同期期末出租率为 91.97%），租赁住房在租赁合同平均租金单价为 131.85 元/平/月（上年同期租金单价 131.17 元/平/月），报告期末平均剩余租期为 317.55 天（上年同期期末剩余租期 371.61 天），项目公司租赁住房租金收缴率为 99.97%（上年同期租金收缴率为 96.00%）。

截至本报告期末，上海城业房地产有限公司持有的光华社区项目租赁住房可供出租面积 41,963.68 平方米（上年同期可供出租面积 41,963.68 平方米），已出租面积 40,148.51 平方米（上年同期期末已出租面积 39,422.09 平方米），报告期末租赁住房出租率为 95.67%（上年同期期末出租率为 93.94%），报告期内租赁住房在租赁合同租金单价为 133.80 元/平/天（上年同期租金单价 135.55 元/平/月），报告期末平均剩余租期为 283.66 天（上年同期期末剩余租期 281.10 天），项目公司租赁住房租金收缴率为 99.97%（上年同期租金收缴率为 99.82%）。

注：1、报告期末出租率=报告期末租赁住房实际出租面积/可供出租面积。

2、租金收缴率=所属本报告期内租赁住房合同实收租金/报告期内租赁住房的应收租金。

3、加权平均剩余租期=报告期末在租租约剩余租期按照面积进行加权计算，单位：天。

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租金单价的平均值，单位为元/平/月。

## 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：1、上海城驰房地产有限公司

序号	构成	本期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）-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	租赁收入	29,899,100.64	100	1,962,908.62	100
2	合计	29,899,100.64	100	1,962,908.62	100

		4		
--	--	---	--	--

注：

本报告期内，上海城驰房地产有限公司本期租赁收入较上年同期变动超 30%，主要原因是上年同期收入仅为 2023 年 12 月 27 日(基金合同生效日)到 2023 年 12 月 31 日期间的数据。

**基础设施项目公司名称：2、上海城业房地产有限公司**

序号	构成	本期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）-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	租赁收入	16,202,028.04	100	713,843.43	100
2	合计	16,202,028.04	100	713,843.43	100

注：

本报告期内，上海城业房地产有限公司本期租赁收入较上年同期变动超 30%，主要原因是上年同期收入期间仅为 2023 年 12 月 27 日(基金合同生效日)到 2023 年 12 月 31 日期间的数据。

**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、上海城驰房地产有限公司**

序号	构成	本期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）-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	折旧与摊销	7,098,620.34	52.52	305,692.48	53.29
2	运营管理费	4,350,323.79	32.19	177,603.30	30.96
3	税金及附加	1,989,793.10	14.72	89,383.11	15.58
4	其他成本/费用	77,134.21	0.57	987.19	0.17
5	合计	13,515,871.44	100	573,666.08	100

注：

本报告期内，上海城驰房地产有限公司本期成本及费用较上年同期变动超 30%，主要原因是上年同期成本及费用期间仅为 2023 年 12 月 27 日(基金合同生效日)到 2023 年 12 月 31 日期间的数据。

**基础设施项目公司名称：2、上海城业房地产有限公司**

序号	构成	本期（2024 年 10 月 01 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）-2023 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本	金额（元）	占该项目总成本

			本比例 (%)		本比例 (%)
1	折旧与摊销	3,622,385.52	50.74	150,562.08	45.39
2	运营管理费	2,549,354.12	35.71	91,382.38	27.55
3	税金及附加	920,659.38	12.90	90,049.40	27.15
4	其他成本/费用	46,659.45	0.65	-299.05	-0.09
5	合计	7,139,058.47	100	331,694.81	100

注：

本报告期内，上海城业房地产有限公司本期成本及费用较上年同期变动超 30%，主要原因是上年同期成本及费用期间仅为 2023 年 12 月 27 日（基金合同生效日）到 2023 年 12 月 31 日期间的数据。

#### 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、上海城驰房地产有限公司

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 12 月 27 日（基金合同生效日）-2023 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$	%	61.65	75.24
2	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用	元	23,916,433.51	1,694,935.02
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	79.99	86.35

注：

截至报告期末，上海城驰房地产有限公司投资性房地产科目余额为 1,758,329,113.36 元，上年末投资房地产科目余额为 1,786,718,355.77 元，上年同期同比变化-1.59%。截至报告期末，上海城驰房地产有限公司长期应付款余额为 1,224,805,455.70 元，上年末长期应付款余额为 1,175,003,600.00 元，上年同期同比变化 4.24%。

基础设施项目公司名称：2、上海城业房地产有限公司

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 12 月 27 日（基金合同生效日）-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	%	61.84	65.87
2	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用	元	12,919,899.93	532,710.70
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	74.63

注:

截至报告期末,上海城业房地产有限公司投资性房地产科目余额为 900,011,422.36 元,上年末投资性房地产科目余额为 914,498,344.95 元,上年同期同比变化-1.58%。截至报告期末,上海城业房地产有限公司长期应付款余额为 600,376,289.41 元,上年末长期应付款余额为 575,355,000.00 元,上年同期同比变化 4.35%。

### 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

项目公司在中国银行股份有限公司开立了监管户。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。资金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支付。

报告期内,基础设施项目公司经营现金流流入合计为 51,348,177.31 元(上年同期为 2,524,796.74 元),本期主要为项目公司收到租赁收入、租户押金、存款利息及其他经营活动相关收入合计等;经营现金流流出合计为 15,525,357.90 元(上年同期为 200 元),本期主要是支付外部管理机构的管理费、相关税金、租户退租退款等。本报告期较上年同期变化大,主要原因为上年同期期间仅为 2023 年 12 月 27 日(基金合同生效日)到 2023 年 12 月 31 日期间的数据。本报告期内无单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况。

#### 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者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	4,728,258.33
4	其他资产	-
5	合计	4,728,258.33

注：银行存款和结算备付金合计 4,728,258.33 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 2023 年 12 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、国泰君安临港创新产业园 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			
王欣慰	本基金基金经理，现任不动产投资部高级经理职务。	2023-12-27	-	6 年	王欣慰先生，硕士研究生学历，毕业于悉尼大学，曾就职于国金证券股份有限公司、华创证券有限责任公司、上	-

					海东方证券资产管理有限公司，现就职于上海国泰君安证券资产管理有限公司。长期从事资产证券化及 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、融资租赁、应收账款、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，现任职于不动产投资部，满足 5 年以上基础设施投资管理经验要求。	
张鹏坤	本基金基金经理，现任不动产投资部高级经理职务。	2023-12-27	-	6 年	张鹏坤先生，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	-

					<p>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住房社区的投资及资产管理工作。</p> <p>2023 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任职于不动产投资部，满足 5 年以上基础设施运营管理经验要求。</p>	
刘敏	<p>本基金基金经理，现任不动产投资部经理职务。</p>	2023-12-27	-	7 年	<p>刘敏女士，硕士研究生学历，毕业于复旦大学，具有 5 年以上不动产运营管理经验。自 2016 年起先后任职于大昌行投资管理（上海）有限公司、珠海万纬物流发展有限公司，从事不动产资产运营管理工作，全</p>	-

					面负责上海、宁波、廊坊、沈阳、昆明等地区项目公司资产运营管理工作。2022 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任职于不动产投资部，满足 5 年以上基础设施运营管理经验要求。
--	--	--	--	--	--

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 0.2% 的年费率按日计提，计算方法如下：

$B = A \times 0.2\% \div \text{当年天数}$ ；

B 为每日应计提的基金管理费；

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）。

基金管理人（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 1,533,333.64 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 0.01% 的年费率按年度计提。计算方法如下：

$$M=L \times 0.01\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前年度存续的自然天数};$$

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 76,666.36 元，截至报告期末尚未支付。

3、外部管理机构（上海城投置业经营管理有限公司）：

本基金的运营管理费为运营管理机构在运营管理协议项下就提供物业运营管理服务收取的管理费，包括基础运营管理费、绩效运营管理费。具体费率及支付方式按以下约定：

每个自然季度的基础运营管理费=监管账户收取的该自然季度的资产运营收入（含税）×15%。

绩效运营管理费=（该资产运营收入回收期全部物业资产实现的运营净收益（为免疑义，为根据本条约定计算绩效运营管理费之目的，前述运营净收益为支付绩效运营管理费前的运营净收益）-该资产运营收入回收期全部物业资产的运营净收益目标金额）×【20】%。绩效运营管理费可为负，如为负则相应扣减基础运营管理费。

本报告期内计提四季度运营管理费 6,899,677.91 元，截至报告期末尚未支付。本期支付了三季度运营管理费 6,678,476.09 元。

### 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 2023 年 12 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城投宽庭保障性租赁住房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两个保租房项目组成，包括位于上海市杨浦区国泓路 392 弄的江湾社区和上海市杨浦区学德路 27 弄的光华社区。

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

### 6.6.1 宏观经济

2024 年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，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，国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展取得新进展，特别是及时部署出台一揽子增量政策，推动社会信心有效提振、经济明显回升，经济社会发展主要目标任务顺利完成。根据国家统计局初步核算，2024 年全年国内生产总值 1,349,084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 91,414 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 492,087 亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 765,583 亿元，增长 5.0%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，四季度增长 5.4%。

2024 年，全国规模以上工业增加值比上年增长 5.8%，服务业增加值比上年增长 5.0%，社会消费品零售总额比上年增长 3.5%。全国固定资产投资（不含农户）比上年增长 3.2%，其中基础设施投资增长 4.4%。全国居民消费价格（CPI）比上年上涨 0.2%，全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比上年下降 0.1 个百分点。全国居民人均可支配收入 41,314 元，比上年名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.1%。

根据上海市统计局公布的 2024 年前三季度上海市国民经济运行情况，前三季度上海市生产需求平稳增长，产业转型升级持续优化，民生保障进一步改善，高质量发展扎实推进，推动经济回升向好的积极因素累积增多。前三季度上海市全市实现地区生产总值 34,389.18 亿元，按不变价格计算同比增长 4.7%；其中，第一产业增加值 60.78 亿元，同比增长 5.5%；第二产业增加值 8,032.81 亿元，增长 1.2%；第三产业增加值 26,295.59 亿元，增长 5.8%。前三季度全市工业增加值同比增长 1.3%，服务业增加值同比增长 5.8%，固定资产投资同比增长 6.7%，社会消费品零售总额同比下降 3.4%，居民消费价格（CPI）与上年同期持平，全市居民人均可支配收入 66,341 元，同比增长 4.2%。

### 6.6.2 保障性租赁住房行业

加快完善住房保障体系是满足人民群众基本住房需求的重要措施。进入“十四五”时期，我国大力发展保障性租赁住房，进一步完善住房保障体系，努力实现人民住有所居。根据住房和城乡建设部规划，“十四五”期间全国计划筹集建设保障性租赁住房 870 万套（间）。2024 年全国计划建设筹集保障性住房 170.4 万套（间），2024 年 1-9 月，全国已建设筹集保障性住房 148 万套（间），到年底可以让 450 万新市民、青年人住进保障性住房。

在公募 REITs 政策方面，2024 年 12 月，沪深交易所修订发布了基础设施 REITs 审核关注事项指引，进一步明确了租赁住房 REITs 的核查及信息披露针对性要求。

在行业政策方面，加快推进保障性住房建设已成为完善住房制度的重要内容。近期，中央和地方政府持续出台相关支持政策予以推进，并取得了积极成效。11 月 8 日全国人大常委会举行新闻发布会，财政部部长蓝佛安在会上表示，收购存量商品房用作保障性住房方面，财政部正在配合相

关部门研究制定政策细则，推动加快落地。12月16日，国务院常务会议指出，要实行地方政府专项债券投向领域“负面清单”管理，支持收购存量商品房用作保障性住房，扩大用作项目资本金范围。

在本项目底层资产所处的上海市租赁住房市场，供给方面，为了缓解新市民、新青年的住房压力，上海市积极筹建保障性租赁住房，促进住房保障工作高质量发展，“十四五”期间预计新增筹集保障性租赁住房47万套（间）。2024年上海市计划新增建设筹措保障性租赁住房7万套（间），并新增供应5万套（间）。截至7月底，已新增建设筹措5.1万套（间）、供应3.8万套（间），分别完成了年度目标任务的73%和76%。未来保障性租赁住房将进一步成为上海市租赁市场的“压舱石”和“稳定器”。

需求方面，上海租赁市场整体呈现需求量大、品质要求高两大核心特点。2023年末上海市常住人口相比2022年末增加11.56万人，其中外来常住人口占比超40%，长期保持较高的人才吸引力。2023学年，上海市研究生毕业学生数6.57万人，较上学年增长4.8%；普通本专科毕业学生数14.84万人，新增毕业学生和外地优秀人才为市场带来大量租赁需求。此外，2024年前三季度上海市全市居民人均可支配收入66,341元，是全国居民人均可支配收入的2.14倍，整体市场对高品质住房需求较大。随着近年来新增保障性租赁住房的持续入市，上海租赁市场的供给端压力将有所缓解，但高品质、规范化的保障性租赁住房仍将长期受到市场喜爱。

## § 7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	1,000,000,000.00
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	1,000,000,000.00

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 46,019.34 万元。原始权益人承诺发行基础设施 REITs 的净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、原始权益人认购基金份额出资及缴纳相关税费等费用后的回收资金净额）的 60%（含）以上用于九星社区项目、张江社区（南块）项目及莘北路社区项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设；不超过 30% 的净回收资金用于九星社区项目的外部股东股权收购或其他经批准同意的盘活存量资产项目，不超过 10% 的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。

为进一步落实《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）的要求，加快净回收资金使用进度及效果，为更好促进存量资产盘活，同时结合原始权益人投资计划调整等情况，根据国家发改委相关要求，原始权益人履行了内部有关审批流程，并于 2024 年 12 月 12 日向国家发展和改革委员会、上海市发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会上海监管局、上海证券交易所及基金管理人提交了回收资金投向变更报告。前述回收资金投向变更后，原始权益人净回收资金的 90%（414,174,075.76 元）仅用于上海市徐汇区田林街道 244-19 地块保障性租赁住房（“馨伴寓项目”）的项目收购事宜。

基金管理人收到前述通知后，于 2024 年 12 月 14 日发布了临时公告《关于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原始权益人变更净回收资金用途的公告》。

本报告期内，原始权益人使用净回收资金 376,000,000 元用于馨伴寓项目收购的相关交易对价支付。

#### 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 460,193,417.5 元，其中 90% 用于外部项目收购（414,174,075.76 元），10% 用于补充原始权益人流动资金，截至报告期末剩余净回收资金余额为 38,174,075.76 元，净回收资金使用率为 91.70%。

#### 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馨伴寓项目的收购事宜所涉相关款项支付。

#### 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

原始权益人根据相关法律法规及有关规范性文件规定，并结合基础设施 REITs 产品特点和实际情况，制定了《上海城投房屋租赁住房有限公司基础设施 REITs 回收资金管理办法》，并严格遵守相关法律法规要求，按照已签订的《回收资金专户监管协议》约定进行相关回收资金的使用。

## § 10 备查文件目录

### 10.1 备查文件目录

1、中国证监会准予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募集注册的文件；

2、《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基金合同》；

3、《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托管协议》；

4、《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招募说明书》；

5、基金管理人业务资格批件、营业执照；

6、基金托管人业务资格批件、营业执照；

7、法律意见书；

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