

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 1 季度报告

2024 年 03 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:2024 年 04 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2024年04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。

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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自2024年01月01日起至2024年03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
交易代码	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。
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

## 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 01 月 01 日-2024 年 03 月 31 日）
1. 本期收入	45,743,349.12
2. 本期净利润	20,496,212.66
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	45,479,998.61

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	32,765,077.34	0.0328	-
本年累计	32,765,077.34	0.0328	-
2023 年	1,593,219.70	0.0016	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

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	-	-	-
2023 年	-	-	-

注：本基金本报告期及近三年无实际分配金额。

#### 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	20,496,212.66	-
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	32,253,052.94	-
调增项		
1. 应收、应付项目的变动	7,990,986.40	-
2. 使用以前期间预留支出	1,000,000.00	-
调减项		
1. 未来合理的相关支出预留	-8,478,962.00	-
本期可供分配金额	32,765,077.34	-

注：1、使用以前期间预留：该 100 万资金为专项计划在受让目标公司股权时，考虑到专项计划需要支付的资金汇划费、登记托管服务费、认购资金验资费、购买股权印花税等费用，在计算转价款时提前预留的费用。

2、本期“未来合理相关支出预留”，包括本期基金管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费等。

## § 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，项目位于上海市杨浦区新江湾城板块，地理位置优越。报告期内，合计实现营业收入 4,498.98 万元。基础设施资产保持平稳运营，租户结构稳定、分散化程度高。截至本报告期末，项目公司租金收缴率为 99.82%。

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。截至本报告期末，租赁住房可供出租面积 79,997.38 平方米，已出租面积 72,815.44 平方米，按照建筑面积计算本期末出租率为 91.02%。租约期限分布情况，一年期及以内租约面积占实际已出租面积为 62.53%，一年至两年（含两年）租约面积占实际已出租面积占比 12.35%，两年至三年（含三年）租约面积占实际已出租面积 25.12%。按照客户类型来看，个人租户面积占比 94.68%，企业租户面积占比 5.32%。

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。截至本报告期末，租赁住房可供出租面积 41,963.68 平方米，已出租面积 39,042.17 平方米，按照建筑面积计算本期末出租率为 93.04%。租约期限分布情况，一年期及以内租约面积占实际已出租面积为 78.80%，一年至两年（含两年）租约面积占实际已出租面积占比 9.29%，两年至三年（含三年）租约面积占实际已出租面积 11.91%。按照客户类型来看，个人租户面积占比 98.61%，企业租户占比 1.39%。

## 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：上海城驰房地产有限公司、上海城业房地产有限公司

序号	构成	本期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 03 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	44,989,836.91	100
2	合计	44,989,836.91	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：上海城驰房地产有限公司、上海城业房地产有限公司

序号	构成	本期（2024 年 01 月 01 日-2024 年 03 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧与摊销	10,721,005.86	51.86
2	运营管理费	6,886,462.00	33.31
3	税金及附加	2,959,033.82	14.31
4	其他成本/费用	107,667.16	0.52
5	合计	20,674,168.84	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：上海城驰房地产有限公司、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 01 月 01 日-2024 年 03 月 31 日）
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$	%	60.85
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	35,118,702.40
3	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	78.06

## 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，基础设施项目公司现金流流入合计为 52,648,504.92 元，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；现金流流出合计为 7,502,990.05 元，主要是支付相关税金、租户退租退款等。

#### 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

本基金本报告期内无对外借入款项情况。

### § 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	541,012.14
4	其他资产	-
5	合计	541,012.14

#### 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

本基金本报告期末未持有其他资产。

## § 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	本基金的基	2023-12-27	-	6 年	王欣慰先生，	-

	金经理，现任不动产投资部高级经理职务。				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	本基金的基金经理，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	-

					<p>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，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>本基金的基金经理，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，全面负责上海、宁波、</p>	-

					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）：本报告期内计提管理费 1,516,666.97 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 75,833.03 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（上海城投置业经营管理有限公司）：本报告期内计提一季度基础运营管理费 6,886,462.00 元，截至报告期末尚未支付。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 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。截止本期末，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

### 1、宏观经济

2024 年 1-2 月，在以习近平同志为核心的党中央领导下，各地区各部门坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，生产需求稳中有升，就业物价总体稳定，发展质量不断改善，经济运行延续回升向好态势，起步平稳。国家统计局数据显示，2024 年 1-2 月份全国规模以上工业增加值同比增长 7.0%，全国服务业生产指数同比增长 5.8%，社会消费品零售总额同比增长 5.5%，全国居民消费价格（CPI）同比持平；全国固定资产投资（不含农户）同比增长 4.2%，其中基础设施投资同比增长 6.3%。

根据《2023 年上海市国民经济和社会发展统计公报》，2023 年上海市经济社会发展稳中有进、稳中向好，改革开放红利稳步释放，民生福祉持续改善。初步核算，2023 年上海市实现地区生产总值（GDP）47,218.66 亿元，比上年增长 5.0%，其中第一产业增加值 96.09 亿元，下降 1.5%；第二产业增加值 11,612.97 亿元，增长 1.9%；第三产业增加值 35,509.60 亿元，增长 6.0%。2023 年上海市全市居民人均可支配收入 84,834 元，比上年增长 6.6%。截至 2023 年末，上海市常住人口为 2,487.45 万人，其中户籍常住人口 1,480.17 万人，外来常住人口 1,007.28 万人。

### 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”时期全国初步规划建设筹集保障性租赁住房近 900 万套（间）。2023 年 9 月住房和城乡建设部公布数据显示，全国共已建设筹集保障性租赁住房 508 万套（间），完成“十四五”计划的近 60%，完成投资超过 5,200 亿元。

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），2023 年上海已建设筹措了 8.1 万套（间）保障性租赁住房，加上 2021 年、2022 年合计建设筹措的 24.8 万套（间），已经完成“十四五”目标的 70%。2024 年 1

月上海市第十六届人民代表大会第二次会议上的政府工作报告指出，2024 年上海要持续改善市民居住条件，建设筹措 7 万套（间）保障性租赁住房，筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位 3 万张以上。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，2023 年上海市全市居民人均可支配收入 84,834 元，比上年增长 6.6%，位列全国第一，是全国居民人均可支配收入的 2.16 倍，整体市场对高品质住房需求较大。基于上海租赁市场的特性，在新增市场需求驱动下，预计高品质、规范化的保障性租赁住房将长期受到喜爱。

## § 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

本报告期内基金管理人未发生本基金交易情况。

## § 9 影响投资者决策的其他重要信息

1、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。

原始权益人净回收资金的 90% 纳入监管资金，总金额为 414,174,075.76 元。截至本报告期末，监管资金 414,174,075.76 元未投放使用。

2、2024 年 2 月 28 日，本基金管理人发布了《上海国泰君安证券资产管理有限公司关于高级管理人员变更公告》，2024 年 2 月 26 日起，叶明同志代为履行公司首席信息官职责，免去朱晓力同志首席信息官职务。

3、2024 年 3 月 20 日，本基金管理人发布了《上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告》，2024 年 3 月 18 日起，陶耿同志兼任公司财务负责人，叶明同志不再兼任公司财务负责人职务。

4、2024 年 3 月 20 日，本基金管理人发布了《上海国泰君安证券资产管理有限公司基金行业高级管理人员变更公告》，2024 年 3 月 18 日起，吕巍同志兼任公司首席风险官，叶明同志不再兼任公司首席风险官职务。

## § 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

2024 年 04 月 22 日